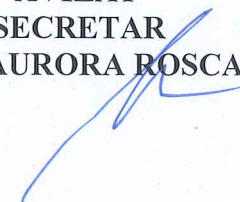


pp. 1-62

32/4.07.19



HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre prin care se propune aprobarea studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,

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

REFERAT

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

1.Contextul realizării acestei investiții:

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

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

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

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

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

2.Necesitatea și oportunitatea realizării investiției

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

2.1.Obiectiv

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

A. **conform PUG Municipiului Cluj-Napoca** (Cap. 3.2.1.4. Protecția Mediului. Spații verzi):

“Obiectivul nr.1 SATISFACEREA NECESARULUI DE SPAȚII VERZI RAPORTAT LA NUMĂRUL DE LOCUITORI, CF. OUG 114/2007 (26 MP / LOCUITOR)

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

- 1c - asigurarea terenului necesar înființării de spații verzi publice prin intermediul obligativității operațiunilor de reparcelare în zonele de restructurare/urbanizare

-Obiectivul nr.2 PROTEJAREA HABITATELOR NATURALE VALOROASE ȘI A CADRULUI NATURAL

- 2a - păstrarea zonelor de habitat în afara zonei intravilan, instituirea interdicției de construire, accesibilizarea lor pentru turism specializat și de agrement
- 2b - realizarea unei rețele de trasee ciclo-turistice în oraș și în jurul orașului

- Obiectivul nr.3 PROTEJAREA ȘI REABILITAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTERIORUL CARTIERELOR DE LOCUIRE COLECTIVĂ

- 3a - delimitarea spațiilor verzi din cartiere, protejarea și amenajarea spațiilor libere virane ca spații verzi
- 3b - reabilitarea centrelor de cartier cu prevederea unui procent semnificativ de spații verzi publice

- Obiectivul nr. 4 PROTEJAREA SPAȚIILOR VERZI AFLATE PE TERENURI PRIVATE ȘI ASIGURAREA UNUI MANAGEMENT DURABIL A APELOR PLUVIALE

- 4a – stabilirea prin RLU a unor cote minime de suprafață verde la nivelul parcelelor, în funcție de utilizare
- 4b – recomandări în RLU privind limitarea suprafețelor sigilate (impermeabilizate) la nivelul acceselor carosabile și pietonale
- 4c – recomandări în RLU privind realizarea sistemelor durabile de management a apelor pluviale “

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

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

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

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

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

- “6. Politici publice prioritare pentru dezvoltarea urbană

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Program pentru Urbanizarea teritoriilor intravilane nedezvoltate”

“Proiecte pentru rețeaua cadrului natural

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

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

3. 1.” *Calitatea aerului și schimbări climatice*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ca spațiu verde public se poate face doar în conformitate cu prevederile legii.

O altă problemă este cea asociată suprafeței spațiilor verzi.

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

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

Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Necesitatea și oportunitatea promovării investiției. Avantaje

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

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

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

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

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

Avantaje

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

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

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

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

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

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

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

În vederea implementării unei soluții procedurale a fost considerată ca necesară abordarea identificării amplasamentului în baza unui studiu de oportunitate.

Studiul realizat a identificat 6 variante:

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

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

- Zona „Becaș”, prezintă următoarele avantaje:
 - **Aportul la cantitatea de spațiu verde** (la nivelul municipiului) – favorizează amplasamentul recomandat (cele ≈7,8 hectare aduc un aport de ≈0,24mp de spațiu verde/cap de locuitor la nivelul populației Municipiului Cluj-Napoca); în cazul celorlalte variante identificate, aportul este mult mai mic;
 - **Deservire** foarte bună, datorată amplasamentului favorabil – în situația amenajării parcului, se pot realiza deschideri din strazile orientate nord-sud (perpendiculare pe str. Bună Ziua) și astfel poate deservi direct jumătatea sudică existentă a cartierului Bună Ziua; celelalte amplasamente identificate au o capacitate de deservire net inferioară;
 - Posibilitati de **accesibilitate** foarte bună, atât din punctul de vedere al poziționării față de arterele de circulație (oportunitățile de deschidere către Calea Turzii, Mihai Românu și str. Măceșului), cât și față de stațiile rețelei de transport în comun (stațiile rețelei de transport în comun sunt la mai puțin de 50m față de amplasament); în cazul celorlalte amplasamente identificate, accesibilitatea este limitată la o singură deschidere la o arteră (variantele 2,3,4,5), respectiv la mai multe deschideri la străzi de importanță locală (variantele 1,2,3,4,5)
 - **Costul total al investiției**, compus din prețul de achiziție la care se adaugă valoarea amenajării, situează varianta recomandată în zona medie a opțiunilor identificate, dar considerând **prețul unitar** de achiziție (pe metru pătrat) – **de 16 ori mai mic** decât prețul unitar al terenului în cazul celorlalte variante identificate, și coroborat cu aportul major de suprafață de spațiu verde la nivel de municipiu – favorizează zona „Becaș”, chiar dacă poate presupune o valoare mai ridicată a amenajării (din cauza diferențelor de nivel și a condițiilor geologice modeste în zona unui curs de apă)

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și având în vedere prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, H.C.L. nr. 315/2015 prin care s-a aprobat Strategia de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, HCL nr. 493/22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare prin care s-a aprobat documentația de urbanism faza P.U.G, precum și Avizul favorabil din data de 28.06.2019 al comisiei de verificare a terenurilor propuse ca amplasamente pentru obiectivele de investiții numită prin Dispoziția nr. 2710 din 06.09.2018 a primarului municipiului Cluj-Napoca completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018, supunem aprobării în Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, Studiul de oportunitate în vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua , varianta 6 (zona "Becaș").

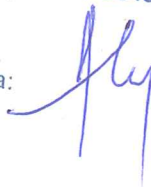
DIRECTOR
VIRGIL PORUȚIU



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 28. IUN. 2019

Semnătura:



ȘEF SERVICIU
LIANA HENT



Inspector, Ioana Bucur



Anexa la Hotărârea

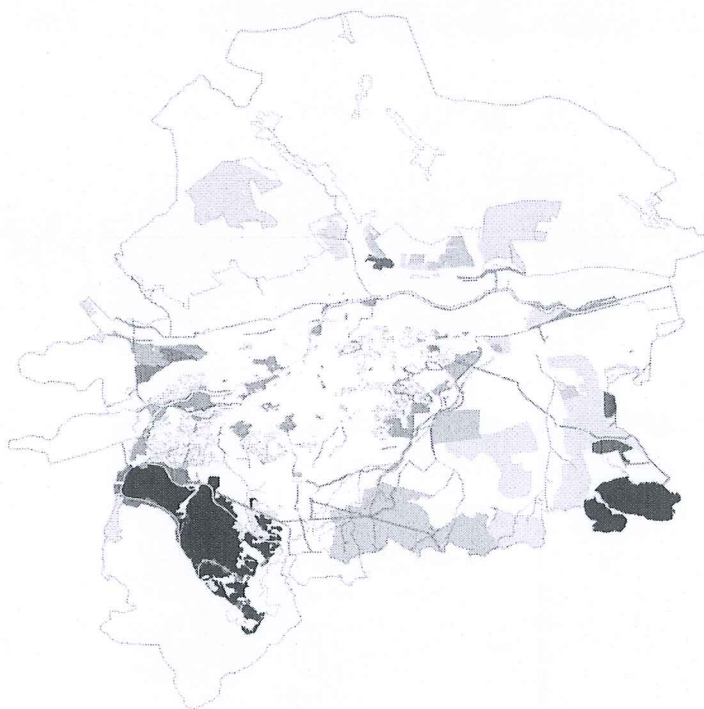
STUDIU DE OPORTUNITATE

IDENTIFICAREA UNUI TEREN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNĂ ZIUA R7

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

STUDIU DE OPORTUNITATE
ÎN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICĂRII) UNUI TEREN PENTRU
AMENAJAREA UNUI PARC
ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
CARTIER BUNĂ ZIUA

P4 / 2019 – Revizie 7



MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
iunie 2019

A.PARTE SCRISĂ

I. DATE GENERALE

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

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

1.2 Amplasamentul

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



1.3 Titularul investiției

Municipiul CLUJ – NAPOCA

1.4 Elaboratorul studiului

SC Conpac Arhitect SRL, Cluj Napoca



II. DATE CU PRIVIRE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI

2.1 Prezentarea amplasamentului (zona studiu)

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

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



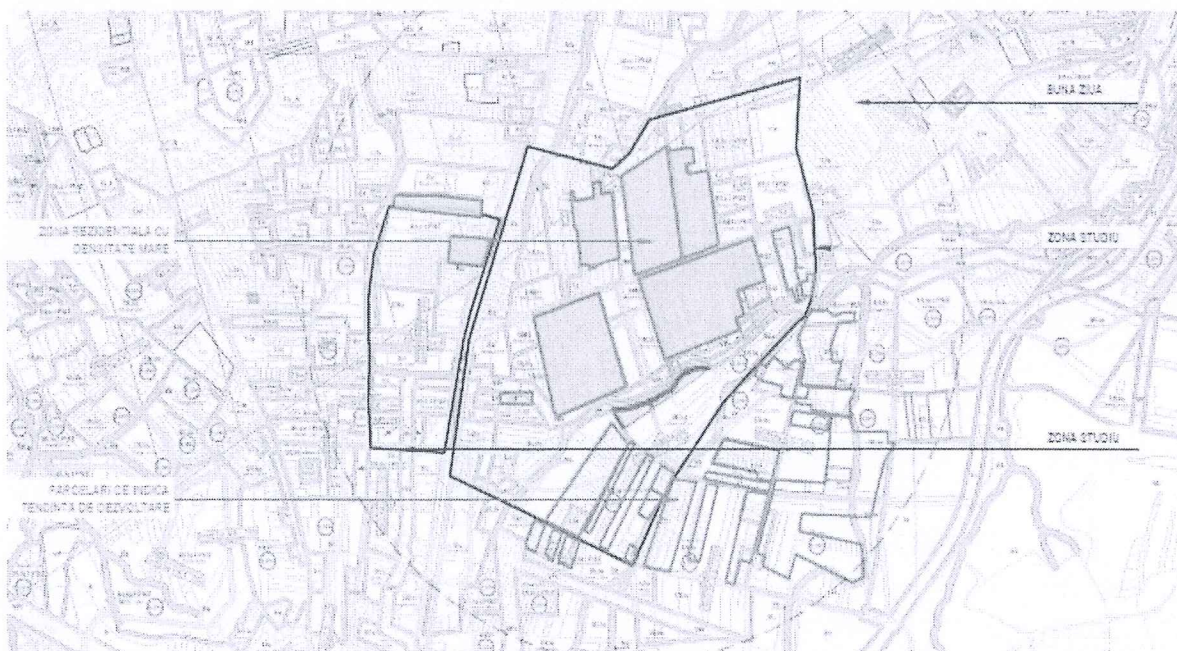
Cartierul Bună Ziua este un cartier cu adresabilitate pentru clasa medie, prezentând prioritar apartamente cu 1-2 camere și mai puțin cu 3 sau 4 camere. Accesul se realizează – în prezenta zonă rezidențială – dinspre Calea Turzii (Vest), sau dinspre strada Fagului (Est). Cartierul „Bună Ziua” nu este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

2.2 Activitățile actuale (zona studiu)

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

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

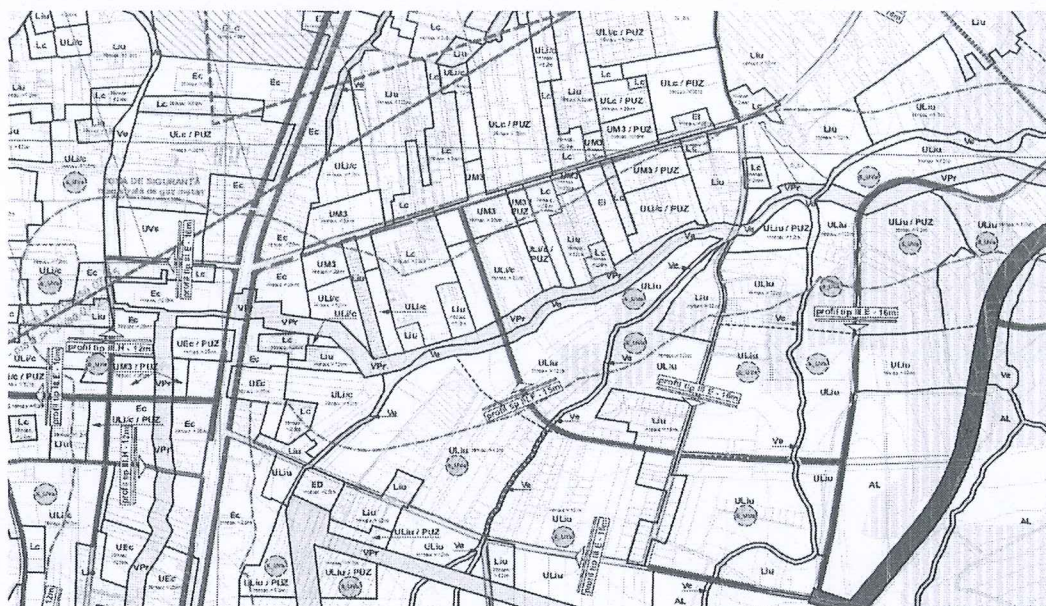
În sud-estul zonei de studiu, se distinge un triunghi definit de strazile Mihai Românu (Sud), Măceșului (Est), respectiv cursul Becașului (Nord-Vest). Această zonă este relativ slab construită – câteva operațiuni tip “fundătură” sau “buclă” – din strazile Măceșului (spre Vest), respectiv din Mihai Românu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



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

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

2.3 Criterii de analiză



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

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



2.4 Prezentarea amplasamentelor identificate

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

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

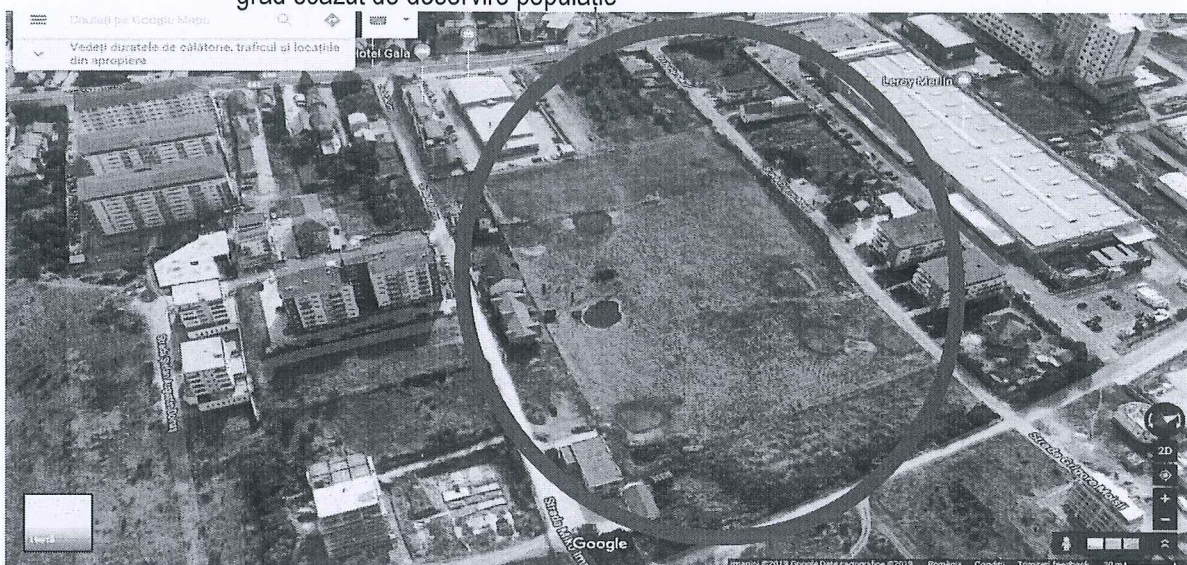
Suprafețele de teren sunt relative, estimate pe materialele disponibile: PUG Municipiul Cluj Napoca, informații cadastrale, informații puse la dispoziție de Primaria Municipiului Cluj-Napoca. Acestea vor trebui actualizate, atât prin studii topografice, cât și prin interogarea datelor OCPI, în etapa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

1. Zona „Grigore Moisil” – situată în partea Vestică a zonei de studiu, în apropierea unui magazin de bircolaj de mari dimensiuni, respectiv aproape de Calea Turzii, situată în zona de protecție a unei rețele edilitare. Terenul (parte dintr-un imobil) este în prezent neconstruit, amenajat pentru joc de golf. Vecinătățile sunt:

- Spate proprietăți str. Miko Imre (locuințe semicolective) - la Nord
- Spate proprietăți drum legătură între str. M.Imre și str. G. Moisil (locuințe semicolective) -la Vest
- Str. Grigore Moisil (la sud)
- Spate proprietăți Calea Turzii (showroom auto, casă cu livadă) – la Est

Zona este caracterizată de:

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



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

Tabel 1

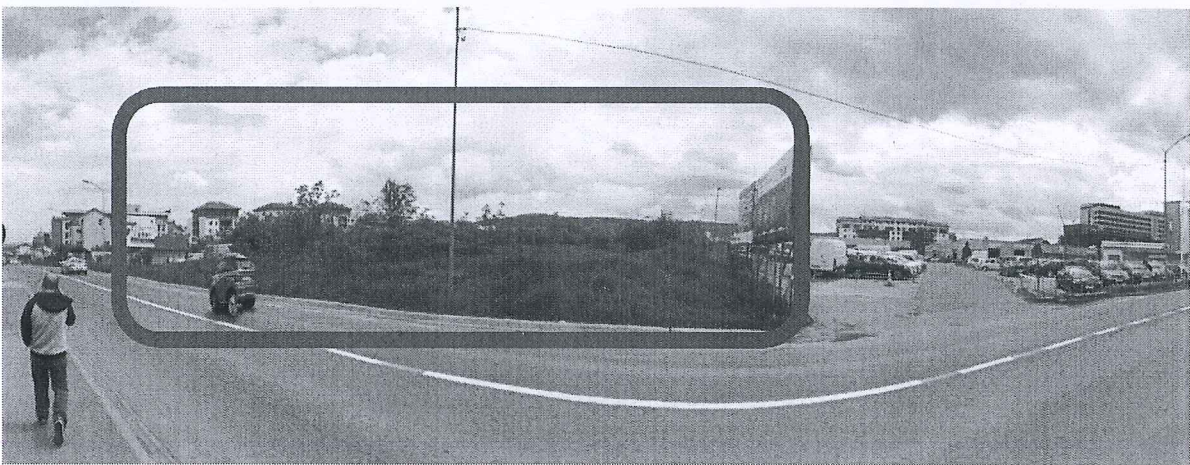
Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "G. Moisil"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Cătelului de Sarcini	1258974
2	Suprafața zona indentificată- propusa (mp)	Suprafața zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	21640
3	Categorii de folosință (actual, cnf CU)	Regimul economic	V
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	Uvs
5	Accesibilitate rutiera (categorii)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	III-IV
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	≈200
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	21,40,40S,43B, M11, M12
8	Locuitori deserviți zona studiu(conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate în Aria de Studiu	6586
9	Estimare - Locuitori deserviți în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	2634
10	Suprafața spațiu verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	3,29
11	Pret unitar achiziție (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	800
12	Valoarea achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	17,312,000
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerând condițiile cadrului studiat (naturale, antropice)	290
15	Valoarea estimată amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	6,275,600
16	Valoarea totală întreprinse (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	23,587,600
17	Raport: Valoare investiție/ Nr loc. deserviți existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 9	8954
18	Raport: Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1090

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

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

Zona este caracterizată de:

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



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

Tabel 2

Nr	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "K. Lajos"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafata zona indentificată- propusa (mp)	Suprafata zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	25758
3	Categorie de folosinta (actual, cuf CU)	Regimul economic	A, U
4	UTR	Unitatile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, Uli/c VPr, Ve
5	Accesibilitate rutiera (categorie)	Conform Ordonantei 43/1997 si Ordin 49 din 27 din 1998	III
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	distanța de la suprafata identificată la prima stație de transport în comun	≈ 165m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	21,40, 40S, 43B, M11, M12
8	Locuitori deserviti zona studiu(conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate în Aria de Studiu	6586
9	Estimare - Locuitori deserviti în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	2503
10	Suprafata spatiu verde posibila pe cap de locuitor in zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	3.91
11	Pret unitar achizitie (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	800
12	Valoare achizitie teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafata identificată (crt 2)	20,606,400
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativa, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în Romania, 2009-2019	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerand conditiile cadrului studiat (naturale, antropice)	300
15	Valoare estimata amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafata identificată (crt 2)	7,727,400
16	Valoare totala investitie (achizitie+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) si valoare estimata amenajare (crt 15)	28,333,800
17	Raport: Valoare investitie/ Nr loc. deserviti existenti (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 9	11321
18	Raport: Valoare investitie/Suprafata identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1100

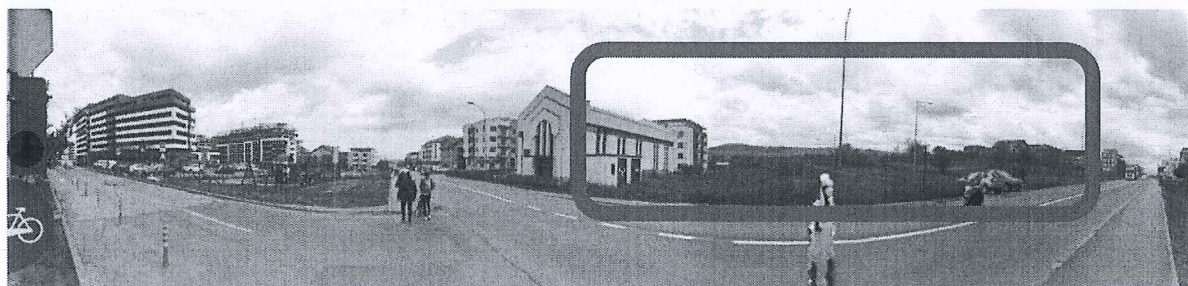
3. Zona „M. Sorescu” – situată la Sud de str. Bună Ziua și la Nord de cursul Becașului, între două zone cu caracter rezidențial semi-colectiv, cu densitate medie; pe această zonă este prevăzută o arteră de legătură cu traseul unei dezvoltări a unei artere de circulație rutieră de mare importanță.

Vecinătățile sunt:

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

Zona este caracterizată de:

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



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

Tabel 3

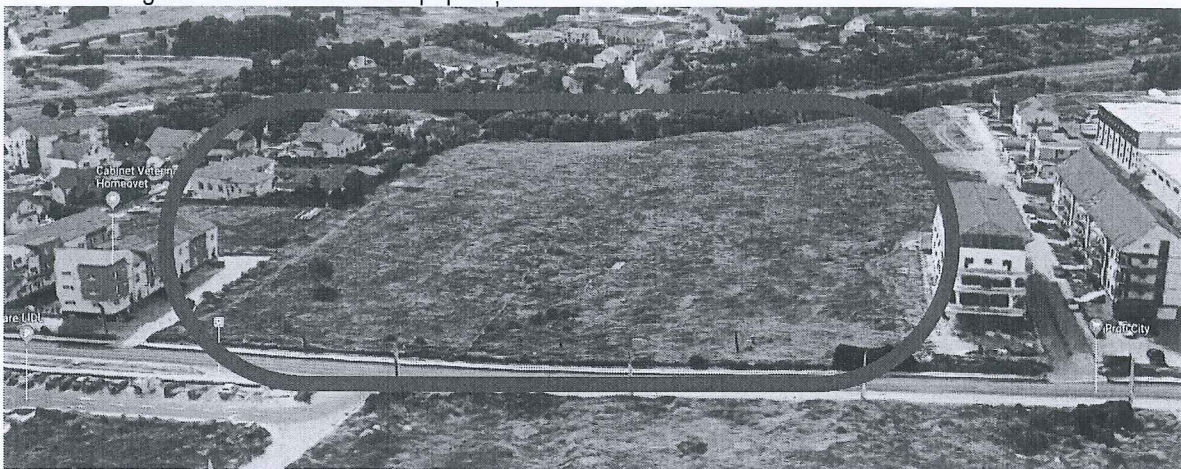
Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "M. Sorescu"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafata zona indentificată- propusa (mp)	Suprafata zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	45228
3	Categorie de folosinta (actual, cnf CU)	Regimul economic	A
4	UTR	Unitatile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, Uli/c, VPr, Ve
5	Accesibilitate rutiera (categorii)	Conform Ordonantei 43/1997 si Ordin 49 din 27 din 1998	III
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	«50m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	21
8	Locuitori deserviti zona studiu(conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate în Aria de Studiu	6586
9	Estimare - Locuitori deserviti în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	5269
10	Suprafata spatiu verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	6.87
11	Pret unitar achiziție (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	800
12	Valoare achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	36,182,400
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerând condițiile cadrului studiat (naturale, antropice)	300
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	13,568,400
16	Valoare totală investitii (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) si valoare estimată amenajare (crt 15)	49,750,800
17	Raport: Valoare investitii/ Nr loc. deserviti existenti (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	9443
18	Raport: Valoare investitii/Suprafata indentificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1100

4. Zona „C.Negri – A.Graur” - situată la Sud de str. Bună Ziua și la Nord de cursul Becașului, într-o zonă cu caracter rezidențial semi-colectiv nou dezvoltată, cu densitate medie; Vecinătățile sunt:

- Str. Bună Ziua - la Nord
- „Ansamblu” locuințe individuale / colective (Costache Negri) – la Vest
- Culoar verde – curs Becaș - la Sud
- „Ansamblu” locuințe colective / individuale (Alexandru Graur) - la Est

Zona este caracterizată de:

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



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

Tabel 4

Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "C. Negri - A. Graur "
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Căteului de Sarcini	1258974
2	Suprafața zona indentificată- propusa (mp)	Suprafața zonei reconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	13327
3	Categorie de folosință (actual, cnf CU)	Regimul economic	A, U
4	UTR	Unitatile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3,Uliic, VPr, Ve
5	Accesibilitate rutiera (categorie)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	III
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	«50m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	21
8	Locuitori deserviti zona studiu(conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate în Aria de Studiu	6586
9	Estimare - Locuitori deserviti în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	3293
10	Suprafața spațiu verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	2.02
11	Pret unitar achiziție (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	800
12	Valoare achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	10,661,600
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerând condițiile cadrului studiat (naturale, antropice)	300
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	3,998,100
16	Valoare totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	14,659,700
17	Raport: Valoare investiție/ Nr loc. deserviti existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	4452
18	Raport: Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1100

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

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

Zona este caracterizată de:

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



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

Tabel 5

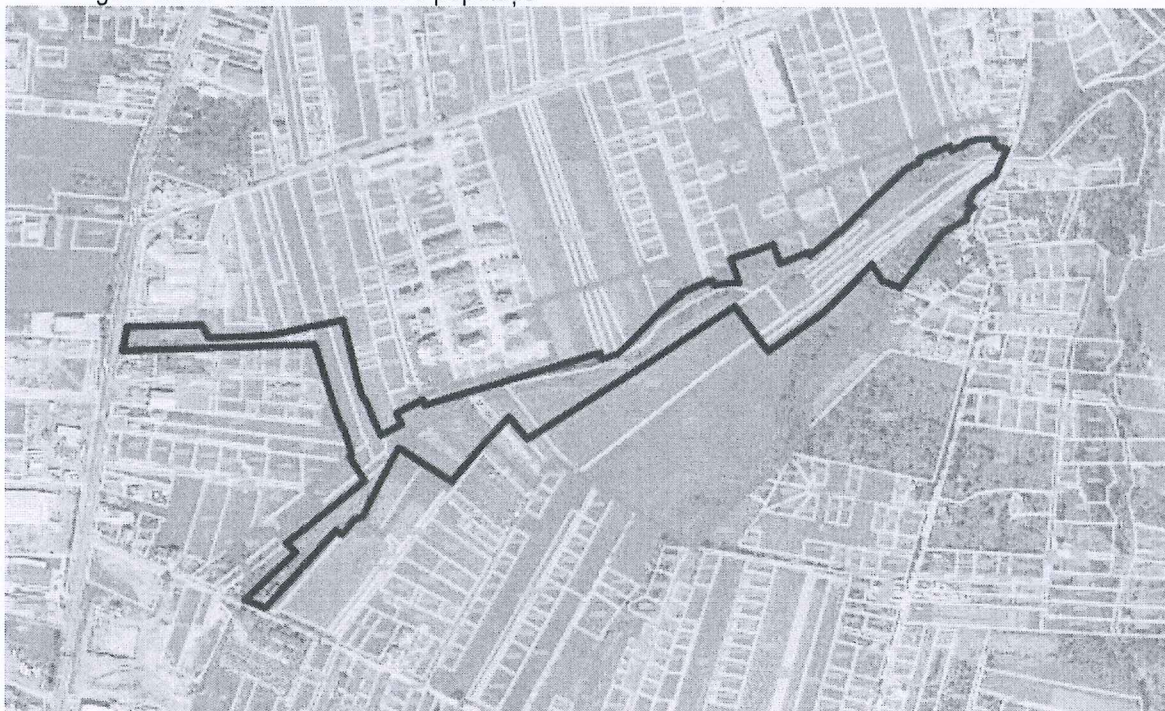
Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "S. Luchian-G. Constantinescu"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafata zona indentificată- propusa (mp)	Suprafata zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	19303
3	Categorii de folosinta (actual, cnf CU)	Regimul economic	A, D
4	UTR	Unitatile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, ULc,
5	Accesibilitate rutiera (categorii)	Conform Ordonantei 43/1997 si Ordin 49 din 27 din 1998	III
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	«50m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	21
8	Locuitori deserviti zona studiu(conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate în Aria de Studiu	6586
9	Estimare - Locuitori deserviti în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	3952
10	Suprafata spatiu verde posibila pe cap de locuitor in zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	2.93
11	Pret unitar achizitii (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	800
12	Valoarea achizitii teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	15,442,400
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerand conditiile cadrului studiat (naturale, antropice)	290
15	Valoarea estimata amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	5,597,870
16	Valoarea totala intesitije (achizitii+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) si valoare estimata amenajare (crt 15)	21,040,270
17	Raport: Valoare investitie/ Nr loc. deserviti existenti (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	5324
18	Raport: Valoare investitie/Suprafata identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1090



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

Zona este caracterizată de:

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



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

Tabel 6

Nr	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "Becas"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafața zona identificată- propusa (mp)	Suprafața zonei reconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	77800
3	Categorie de folosință (actual, cnf CU)	Regimul economic	A,V
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	Ve, Vpr, Ulic, Liu
5	Accesibilitate rutiera (categorie)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	II-III-IV
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	«50m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	21,40, 40S,43B, M11, M12
8	Locuitori deserviti zona studiu(conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate în Aria de Studiu	6586
9	Estimare - Locuitori deserviti în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	5927
10	Suprafața spațiu verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	11.81
11	Pret unitar achiziție (lei / mp) -	conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	50
12	Valoare achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	3,890,000
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	190-1425
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerând condițiile cadrului studiat (naturale, antropice)	330
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	25,674,000
16	Valoare totală investitii (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	29,564,000
17	Raport: Valoare investitii/ Nr loc. deserviti existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	4988
18	Raport: Valoare investitii/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	380

2.5 Prezentarea amplasamentului recomandat–„Zona Becaș”(Activitatea actuală)

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



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

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

III. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

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

3.1 Obiectiv

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

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

¹ Memoriu general, PUG Cluj-Napoca, pg 95

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Program pentru Urbanizarea teritoriilor intravilane nedezvoltate”

“Proiecte pentru rețeaua cadrului natural⁵

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

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

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

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

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

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

3. 1." Calitatea aerului și schimbări climatice⁶

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

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

3.3. "Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate⁷

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

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

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

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

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

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

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

O altă problemă este cea asociată suprafeței spațiilor verzi.

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

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

⁷ Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 960

“5.3. Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate”⁸

Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Necesitatea și oportunitatea promovării investiției. Avantaje

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

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

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

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

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

Avantaje

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Activitatea propusă

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

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

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

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

3.4 Obiective de ordin public, economic și financiar

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

Obiective de ordin public:

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

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

¹¹ Memoriu general, PUG Cluj-Napoca, pg 126

- stoparea diminuării și degradării spațiilor verzi intraurbane și periurbane;
- conservarea suprafețelor verzi existente;
- reabilitarea zonelor verzi intraurbane și periurbane degradate;
- eliminarea construcțiilor ilegale și redarea terenurilor pe care se află acestea sistemului spațiilor verzi;
- realizarea de noi spații verzi în interiorul localităților urbane;
- amenajarea parcurilor cu alei, locuri de joacă și mobilier specific;
- extinderea perdelelor de protecție în zonele industrializate.

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

Obiective economice și financiare:

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

Beneficii sociale.

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

Beneficii economice.

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

3.5 Investiții realizate până la data achiziționării

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

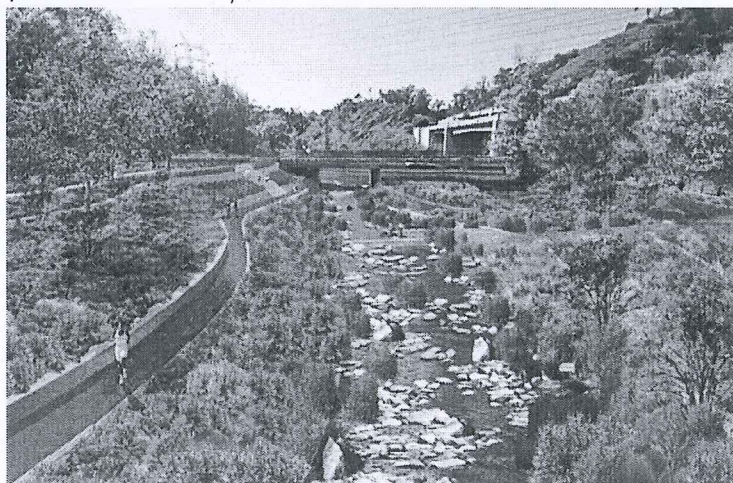
3.6 Justificarea achiziționării

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

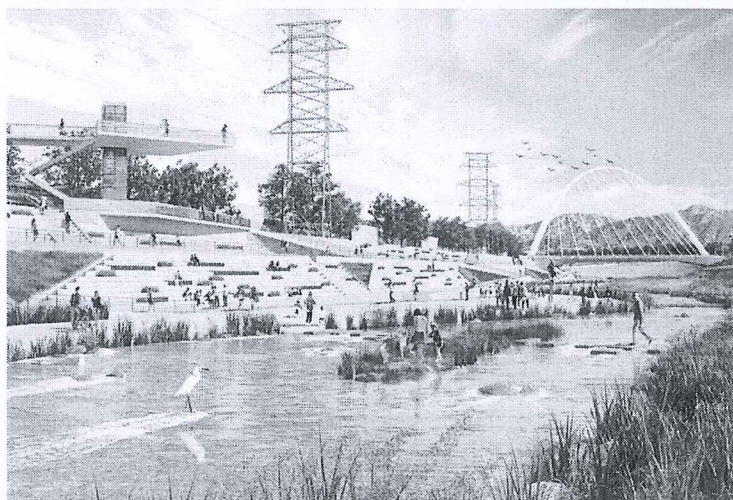
Se urmărește stimularea petrecerii a cât mai mult timp în aer liber și promovarea mișcării și sportului în rândul tuturor categoriilor de vârstă.

JUSTIFICAREA:

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



Sursa: <http://www.thecharles.org/2014/06/7-cities-making-their-urban-rivers-swimmable-again/>



Sursa: https://www.architectmagazine.com/design/making-invisible-infrastructure-visible_o

IV. VALOAREA ACHIZIȚIEI (TERENULUI)

4.1 Evaluare

La cererea beneficiarului, prezentăm estimările privind prețul de achiziție, bazate pe raportul de evaluare (Studiu de Piață) efectuat sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România ¹².

Varianta 1– Zona „G. Moisil”

Suprafața totală teren - mp	21640
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	17,312,000
Valoare totală - EURO	3,633,311

Varianta 2– Zona „K. Lajos”

Suprafața totală teren - mp	25758
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	20,606,400
Valoare totală - EURO	4,324,715

Varianta 3– Zona „M. Sorescu”

Suprafața totală teren - mp	45228
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	800
Valoare totală - LEI	36,182,400
Valoare totală - EURO	7,593,687

¹² <http://www.unnpr.ro/>

Varianta 4– Zona „C. Negri-A. Graur”

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

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

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

Varianta 6 (recomandată) – Zona „Becaș”

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

Curs valutar utilizat: 4,7648 LEI/EURO;

B. PARTE DESENATA

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

Bibliografie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Peisagistică (curs), Vasile Mitrea (2000)

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

Webografie:

www.primariaclujnapoca.ro

www.googlemaps.com

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

www.architectmagazine.com

cmpg.ro

Rezumat, concluzii:

Pentru identificarea unui teren în vederea amenajării unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartierul Bună Ziua, a fost studiat indicată **amplasamentul (zona) de studiu** în Caietul de Sarcini:

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

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

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

Avem 6 (trei) **variante indentificate:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

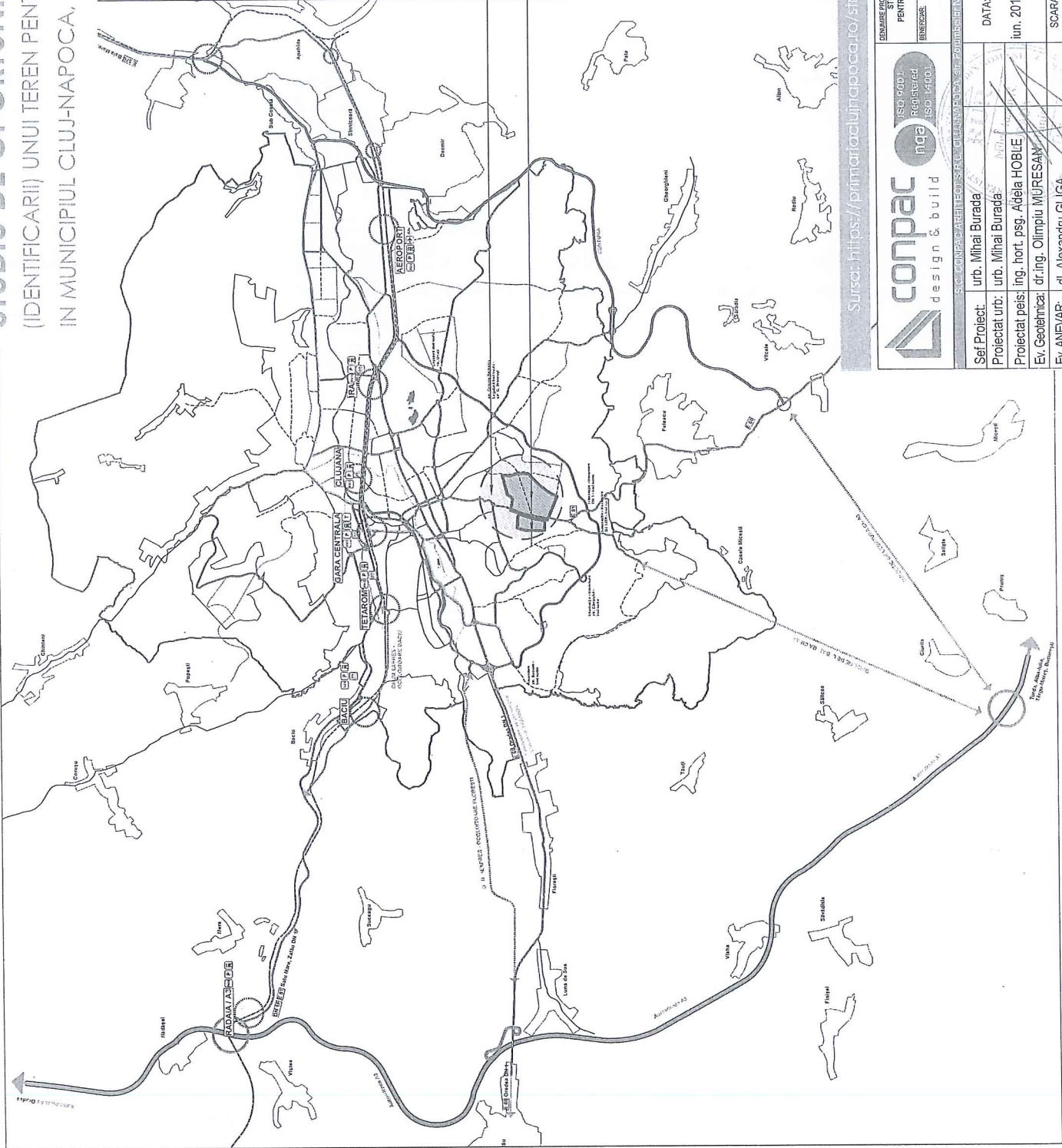
- **Viabilitatea** terenului – pentru amenajarea unui parc – este condiționată în cazul variantei recomandate de amplasarea în zona de protecție a unei rețele edilitare și de diferențele de nivel, dar se poate considera compensată de **suprapunerea pe culoarele Ve-Vpr prevăzute în PUG** (și de faptul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

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



Urb. cArh. Mihai Burada

STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA. CARTIER BUNA ZIUA



GALECI ENCLAV
LINE DE TRANSAI
LINEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
URBANIZATIUNI
APE

JURISTICA TERITRIORALA
CONTINUTUL CALEI JURNAL
PLANULUI PROPRIU
INTERFERINTELA EXISTENTA
INTERFERINTELA PROPRIA
INTERFERINTELA EXISTENTA
INTERFERINTELA PROPRIA
INTERFERINTELA EXISTENTA
INTERFERINTELA PROPRIA
INTERFERINTELA EXISTENTA
INTERFERINTELA PROPRIA
INTERFERINTELA EXISTENTA
INTERFERINTELA PROPRIA



CARTIER BUNA ZIUA
ZONA STUDIU

Beneficiar	Municipiul Cluj-Napoca str. Motilor, nr. 3, 40001 Cluj-Napoca, jud. Cluj tel: 0254256030, www.municipiulcluj.ro
Asociaii contract	Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca str. Constantin Dobrova, nr. 15, 40023, Cluj-Napoca tel: 0254242002046; www.utcn.ro strada Gheorghe Chiriacescu, 40021, Cluj-Napoca 0254242411; info@universitatecluj.ro s.c. Regart Construct S.R.L. str. Sarmalei, nr. 1, 40085 Cluj-Napoca tel: 02544052748; info@regartconstruct.ro s.c. Regart Construct S.R.L. str. Sarmalei, nr. 1, 40085 Cluj-Napoca tel: 02544052748; info@regartconstruct.ro
Proiectant general	Prof.dr.ing. Mircea PETRINA director proiect ing. Adrian BORDA ing. Eugen PANESCU ing. Bogdan PETRINA
Proiectant tehnica	ing. Bogdan PETRINA ing. Adrian BORDA ing. Eugen PANESCU
Asociaii contract	ing. Bogdan PETRINA ing. Adrian BORDA ing. Eugen PANESCU

Sursa: <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>



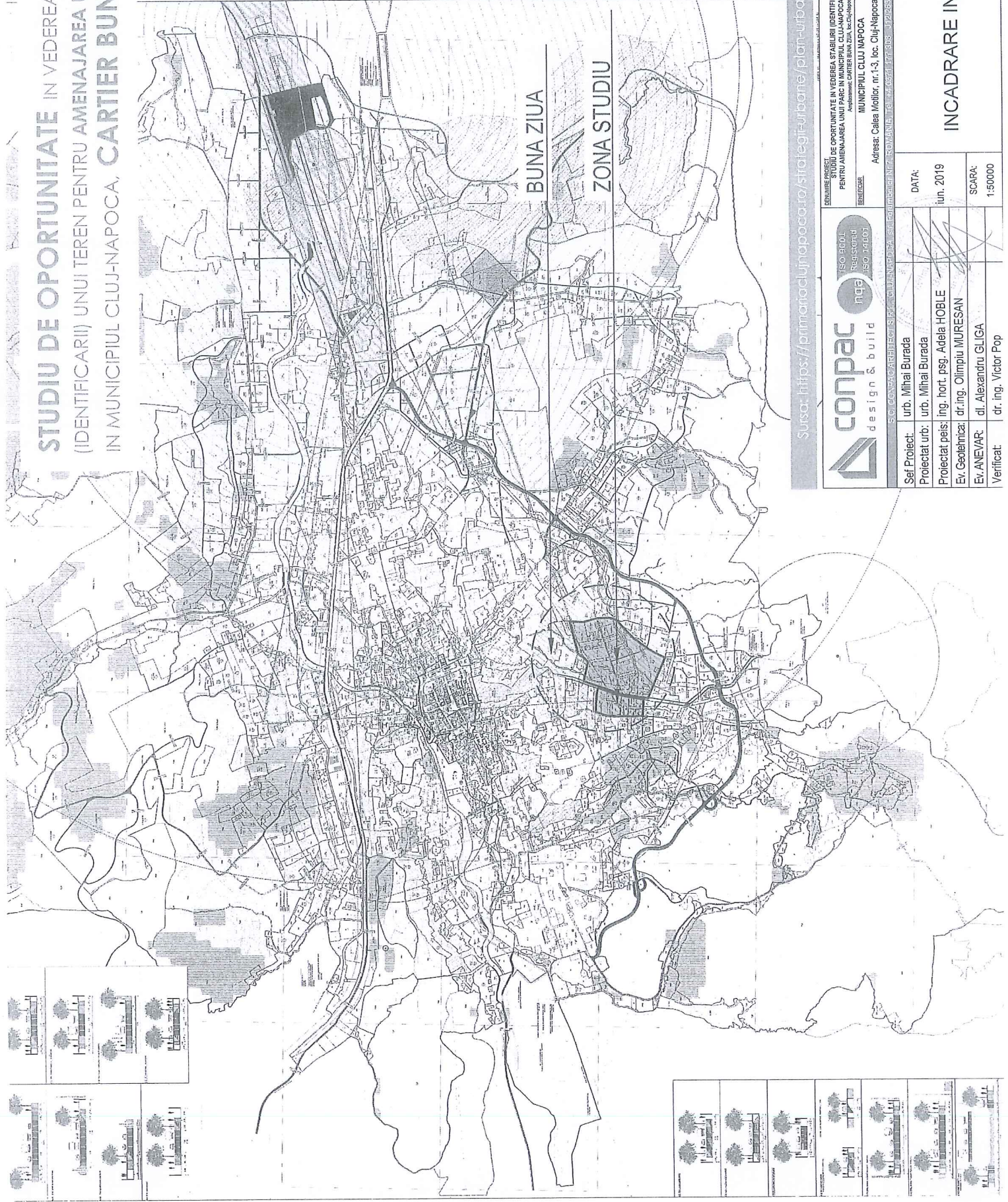
Set Proiect:	urb. Mihai Burada
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada
Proiectat peis:	ing. hort. psg. Aldeia HOBLE
Ev. Geotehnica:	dr.ing. Olimpiu MURESAN
Ev. ANEVAR:	dr. Alexandru GLIGA
Verificat:	dr. ing. Victor Pop
DATA:	iun. 2019
SCARA:	1:10000

P 4/2019
FAZA: ST. OP.
U.01

INCADRARE IN LOCALITATE

46

STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA



LEGENDA

1. TERENUL STUDIAT

2. TERENUL STUDIAT

3. TERENUL STUDIAT

4. TERENUL STUDIAT

5. TERENUL STUDIAT

6. TERENUL STUDIAT

7. TERENUL STUDIAT

8. TERENUL STUDIAT

9. TERENUL STUDIAT

10. TERENUL STUDIAT

11. TERENUL STUDIAT

12. TERENUL STUDIAT

13. TERENUL STUDIAT

14. TERENUL STUDIAT

15. TERENUL STUDIAT

16. TERENUL STUDIAT

17. TERENUL STUDIAT

18. TERENUL STUDIAT

19. TERENUL STUDIAT

20. TERENUL STUDIAT

21. TERENUL STUDIAT

22. TERENUL STUDIAT

23. TERENUL STUDIAT

24. TERENUL STUDIAT

25. TERENUL STUDIAT

26. TERENUL STUDIAT

27. TERENUL STUDIAT

28. TERENUL STUDIAT

29. TERENUL STUDIAT

30. TERENUL STUDIAT

31. TERENUL STUDIAT

32. TERENUL STUDIAT

33. TERENUL STUDIAT

34. TERENUL STUDIAT

35. TERENUL STUDIAT

36. TERENUL STUDIAT

37. TERENUL STUDIAT

38. TERENUL STUDIAT

39. TERENUL STUDIAT

40. TERENUL STUDIAT

41. TERENUL STUDIAT

42. TERENUL STUDIAT

43. TERENUL STUDIAT

44. TERENUL STUDIAT

45. TERENUL STUDIAT

46. TERENUL STUDIAT

47. TERENUL STUDIAT

48. TERENUL STUDIAT

49. TERENUL STUDIAT

50. TERENUL STUDIAT

51. TERENUL STUDIAT

52. TERENUL STUDIAT

53. TERENUL STUDIAT

54. TERENUL STUDIAT

55. TERENUL STUDIAT

56. TERENUL STUDIAT

57. TERENUL STUDIAT

58. TERENUL STUDIAT

59. TERENUL STUDIAT

60. TERENUL STUDIAT

61. TERENUL STUDIAT

62. TERENUL STUDIAT

63. TERENUL STUDIAT

64. TERENUL STUDIAT

65. TERENUL STUDIAT

66. TERENUL STUDIAT

67. TERENUL STUDIAT

68. TERENUL STUDIAT

69. TERENUL STUDIAT

70. TERENUL STUDIAT

71. TERENUL STUDIAT

72. TERENUL STUDIAT

73. TERENUL STUDIAT

74. TERENUL STUDIAT

75. TERENUL STUDIAT

76. TERENUL STUDIAT

77. TERENUL STUDIAT

78. TERENUL STUDIAT

79. TERENUL STUDIAT

80. TERENUL STUDIAT

81. TERENUL STUDIAT

82. TERENUL STUDIAT

83. TERENUL STUDIAT

84. TERENUL STUDIAT

85. TERENUL STUDIAT

86. TERENUL STUDIAT

87. TERENUL STUDIAT

88. TERENUL STUDIAT

89. TERENUL STUDIAT

90. TERENUL STUDIAT

91. TERENUL STUDIAT

92. TERENUL STUDIAT

93. TERENUL STUDIAT

94. TERENUL STUDIAT

95. TERENUL STUDIAT

96. TERENUL STUDIAT

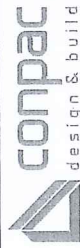
97. TERENUL STUDIAT

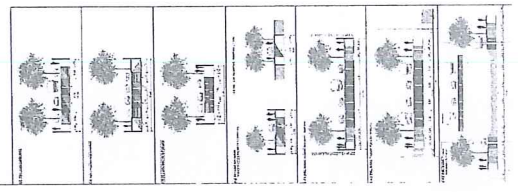
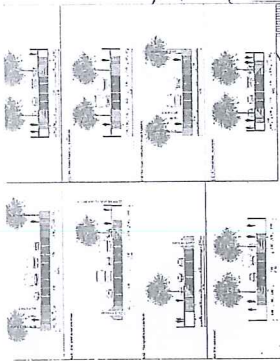
98. TERENUL STUDIAT

99. TERENUL STUDIAT

100. TERENUL STUDIAT

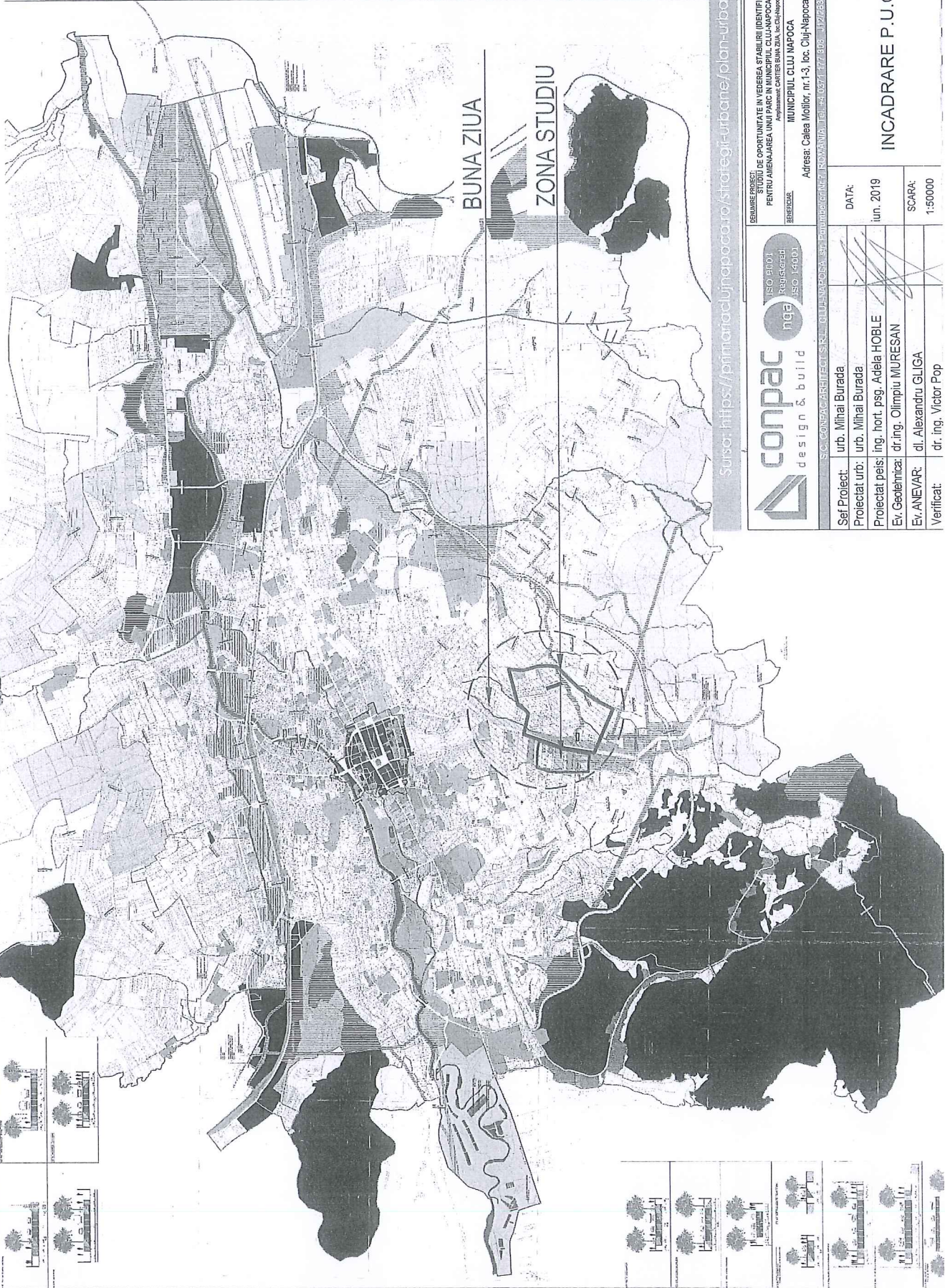
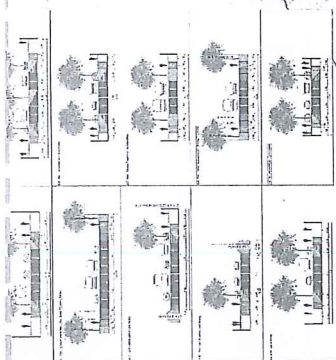
Sursa: <https://primariaciuclujnapoca.ro/strategie-urbane/plan-urbanistic-general/>

 S.C. CONPAC ARCHITECTS P.S.R. CLUJ-NAPOCA, STR. COLIMBACI NR. 7, ROMANIA, TEL. 0354 477305 - 0729597199, CUI 6208184	ROMANIA PROIECT STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA STR. COLIMBACI NR. 7	P 4/2019 FAZA: ST. OP. U.02
	ISO 9001 Registered nqs ISO 14001 nqs	Adresa: Calea Moltor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj Tel. 0354 477305 - 0729597199, CUI 6208184
Sef Proiect: urb. Mihai Burada Protectat urb: urb. Mihai Burada Protectat peis: ing. hort. psg. Adala HOBLE Ev. Geolintica: dr.ing. Olimpiu MURESAN Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA Verificat: dr. ing. Victor Pop	DATA: Iun. 2019 SCARA: 1:50000	INCADRARE IN P.U.G. - UTR



57

STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA



PROIECTANT	CONSPAC SA
PROIECTANT LOCAL	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PROIECTANT NATIONAL	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PROIECTANT INTERNATIONAL	
PROIECTANT LOCAL	
PROIECTANT NATIONAL	
PROIECTANT INTERNATIONAL	
PROIECTANT LOCAL	
PROIECTANT NATIONAL	
PROIECTANT INTERNATIONAL	

Sursa: <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>

SEMNARE PROIECT:	P 4/2019
STUDIUL DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA	FAZA: ST. OP.
REGISTRUL	U.03

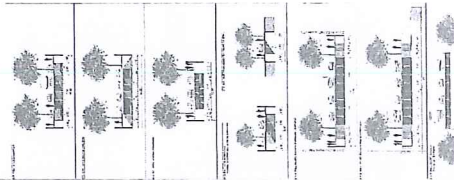
CONSPAC
design & build

ISO 9001
Registered
ISO 14001

SAO CONSPAC ARHITECT SRL - CLUJ-NAPOCA, STR. PENTRU INGINERII ROMANIA, 10, RA. 4007173-306 - 11258379959 - CUI 152818154

Sef Proiect:	urb. Mihai Burada	DATA:	48
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada	DATA:	jun. 2019
Proiectat peisaj:	ing. hort. psg. Adela HOBLE	SCARA:	1:50000
Ex. Geometrica:	dr.ing. Olimpiu MURESAN	Verificat:	
Ex. ANEVAR:	di. Alexandru GLIGA		
Verificat:	dr. ing. Victor Pop		

INCADRARE P.U.G. - ZONIFICARE



83

STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA

LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D. ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)



Sursa: <https://primariaciuclujnapoca.ro/strategieurbane/plan-urbanistic-general/>

LEGENDA

ZONA DE STUDIU

ZONA LOCUIRE (individuale)

ZONA LOCUIRE COLECTIVA

ZONA SERVICII

ACTIVITATI/SERVICII EDUCATIVE

INSTITUTII DE INTERES PUBLIC: SANATATE

SPATII VERZI AMENAJATE

ACTIVITATI/SERVICII CARACTER INDUSTRIAL

ZONA GOSPODARIRE URBANA / COMUNALA

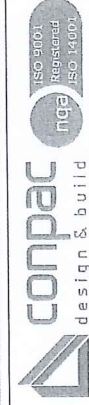
CULTE: INSTITUTII SI DOTARI DE INTERES PUBLIC

ZONA MIXTA : LOCUIRE / COMERT / SERVICII

ZONA PARCARE

STATIE TRANSPORT PUBLIC

ARTERA PREVAZUTA IN PUG



Sef Proiect:	urb. Mihai Burada	DATA:	
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada	DATA:	jun. 2019
Proiectat pais:	ing. hort. psg. Adela HOBLE	SCARA:	1:10000
Ev. Geotehnica:	dr.ing. Olimpiu MURESAN	Verificat:	
Ev. ANEVAR:	dl. Alexandru GLIGA		
	dr. ing. Victor Pop		

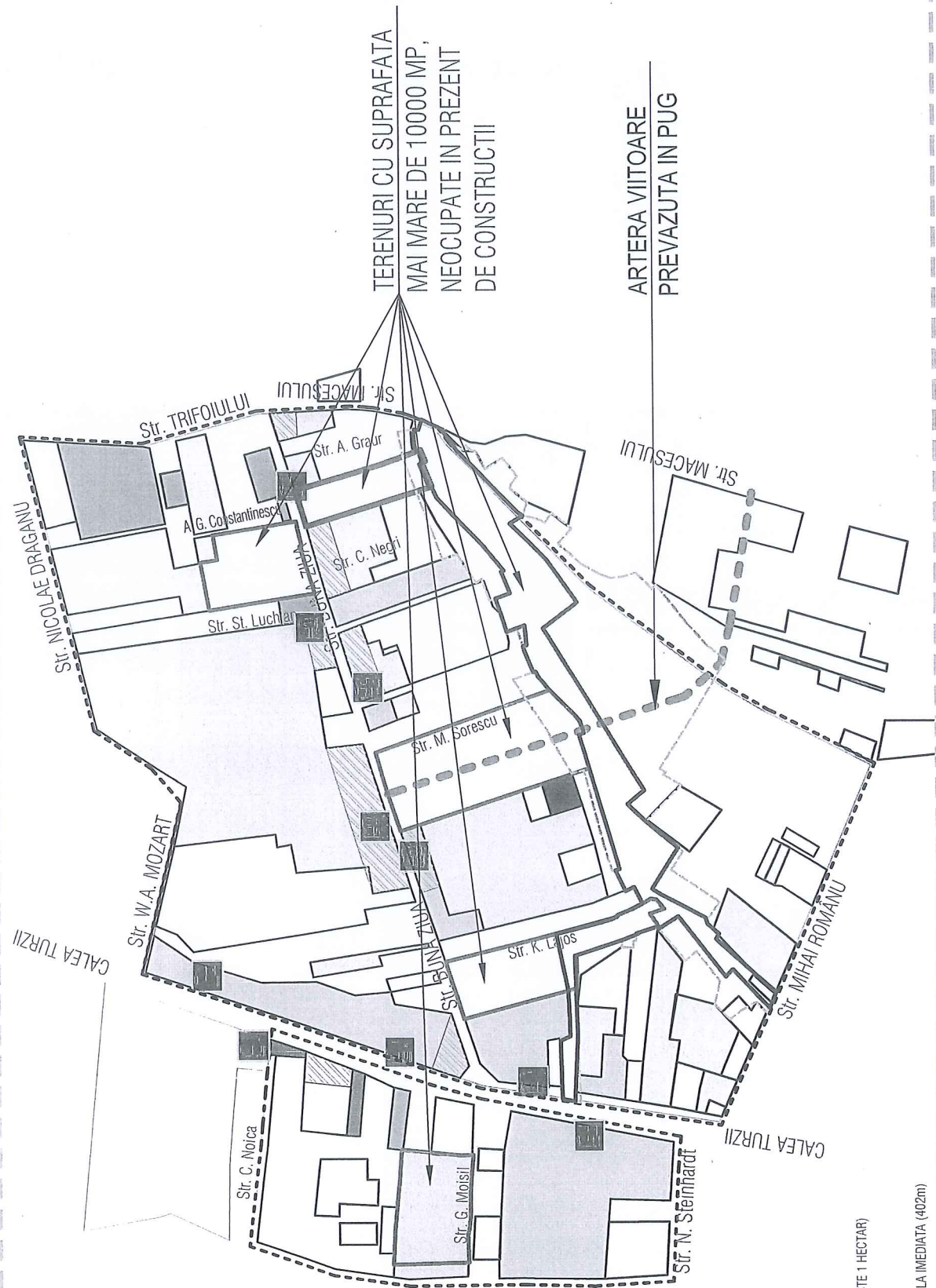
SEMALAR PROIECT:	P 4/2019
STUDIUL DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA	FAZA: ST. OP.
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	U.04
Adresa: Calea Moller, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	

49

ANALIZA - Zonificare - Nivel cartier

TERENURI CU SUPRAFATA
MAI MARE DE 10000 MP,
NEOCUPATE IN PREZENT
DE CONSTRUCTII

ARTERA VIITOARE
PREVAZUTA IN PUG



VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)
VARIANTA RECOMANDATA
RAZA DE D'ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

- LEGENDA**
- ZONA DE STUDIU
 - ZONA LOCUIRE (individuale)
 - ZONA LOCUIRE COLECTIVA
 - ZONA SERVICII
 - ACTIVITATI/SERVICII EDUCATIE
 - INSTITUTII DE INTERES PUBLIC: SANATATE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - ACTIVITATI/SERVICII CARACTER INDUSTRIAL
 - ZONA GOSPODARIRE URBANA / COMUNALA
 - CULTE: INSTITUTII SI DOTARI DE INTERES PUBLIC
 - ZONA MIXTA : LOCUIRE / COMERT / SERVICII
 - ZONA PARCARE
 - STATIE TRANSPORT PUBLIC
 - ARTERA PREVAZUTA IN PUG

conpac
design & build

ISO 9001
Registered
ISO-14001

Sof. Proiect: urb. Mihai Burada
Proiectat urb: urb. Mihai Burada
Proiectat pais: ing. hort. psg. Adela HOBLE
Ex. Geotehnica: dr. ing. Olimpiu MURESAN
Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA
Verificat: dr. ing. Victor Pop

SCAR: F. S.

DATA: iun. 2019

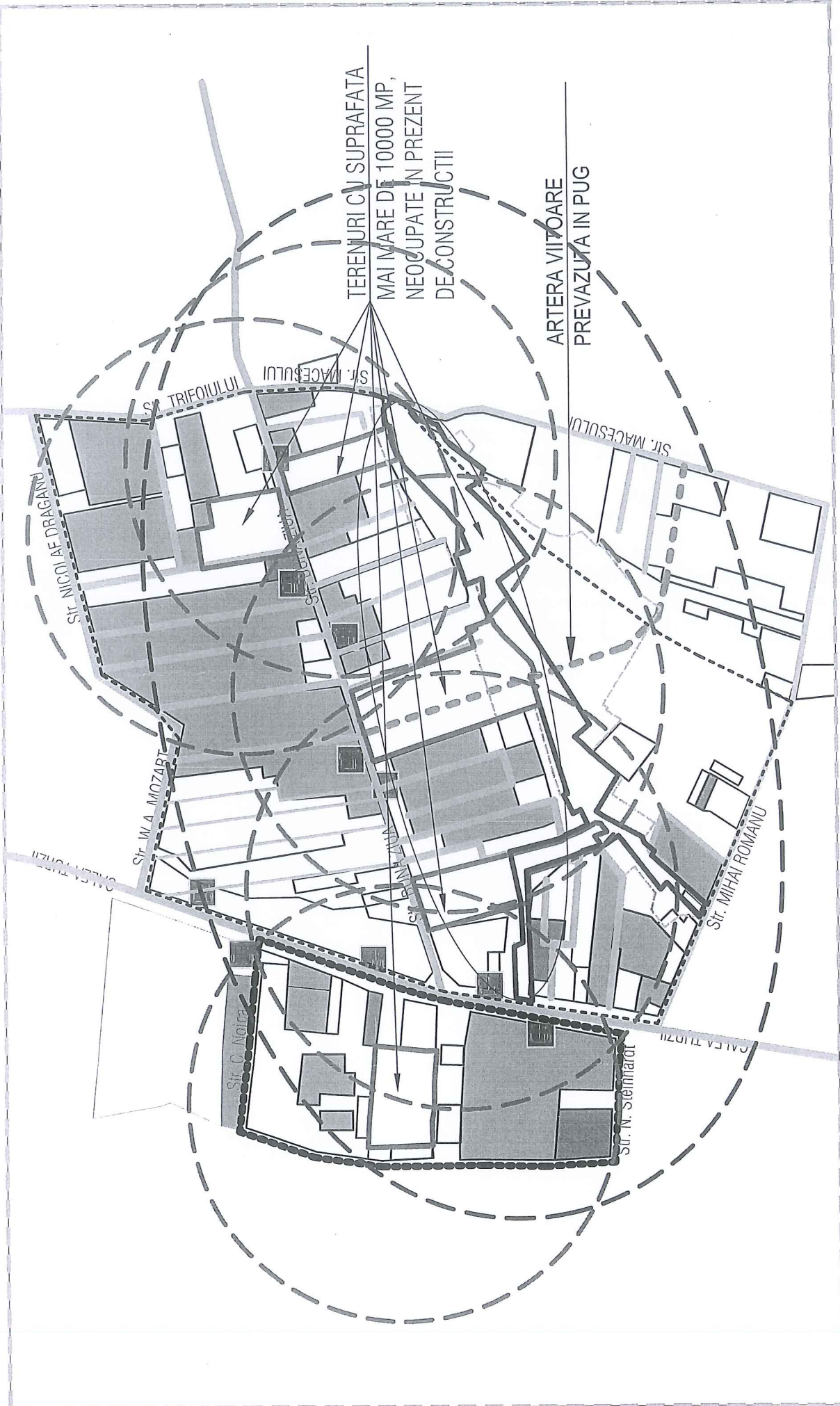
SCAR: F. S.

ANALIZA - Ocupare

50

SEMURARE PROIECT
STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII IDENTIFICARII UNUI TEREN
PENTRU AMENAJAREA UNUI PARCHING PUBLIC IN ZONA DE INTERES PUBLIC
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Adresa: Calea Mottilor, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel: +40374 777305 / 7726377894 / 0016208184

P 4/2019
FAZA: ST. OP.
U.05



SEMNARE PROIECT:
STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII IDENTIFICĂRII UNUI TEREN
PENTRU AMPLASAREA UNUI PUNCT DE COLECTARE A DEȘURURILOR BUNĂ ȘUA
DE CĂMINIȘI ȘI A UNUI PUNCT DE COLECTARE A DEȘURURILOR BUNĂ ȘUA

REFERINȚE:
 MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
 Adresa: Calea Mofilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
 CUI: 24874177-305 / J2265571899 / CUI 02218184

ISO 9001
Registered
ISO 14001
nqb
design & build

conpac
 S.C. CONPAC ARHITECTURA ȘI PROIECTAREA
 Str. Mihai Burada
 Urb. Mihai Burada
 Cluj-Napoca

PROIECTANT:
 Ing. Hort. Psg. Adela Hoble
 Ing. Geod. dr. ing. Olimpiu Muresan

VERIFICATOR:
 dr. ing. Alexandru Gliga
 dr. ing. Victor Pop

DATA:
 Iun. 2019

SCARA:
 F.S.

ANALIZA - DENSITATE

LEGENDA

ZONA DE STUDIU

ZONA CU DENSITATE RIDICATA

ZONA CU DENSITATE SCAZUTA

STATE TRANSPORT PUBLIC

ARTERA PREVAZUTA IN PUG

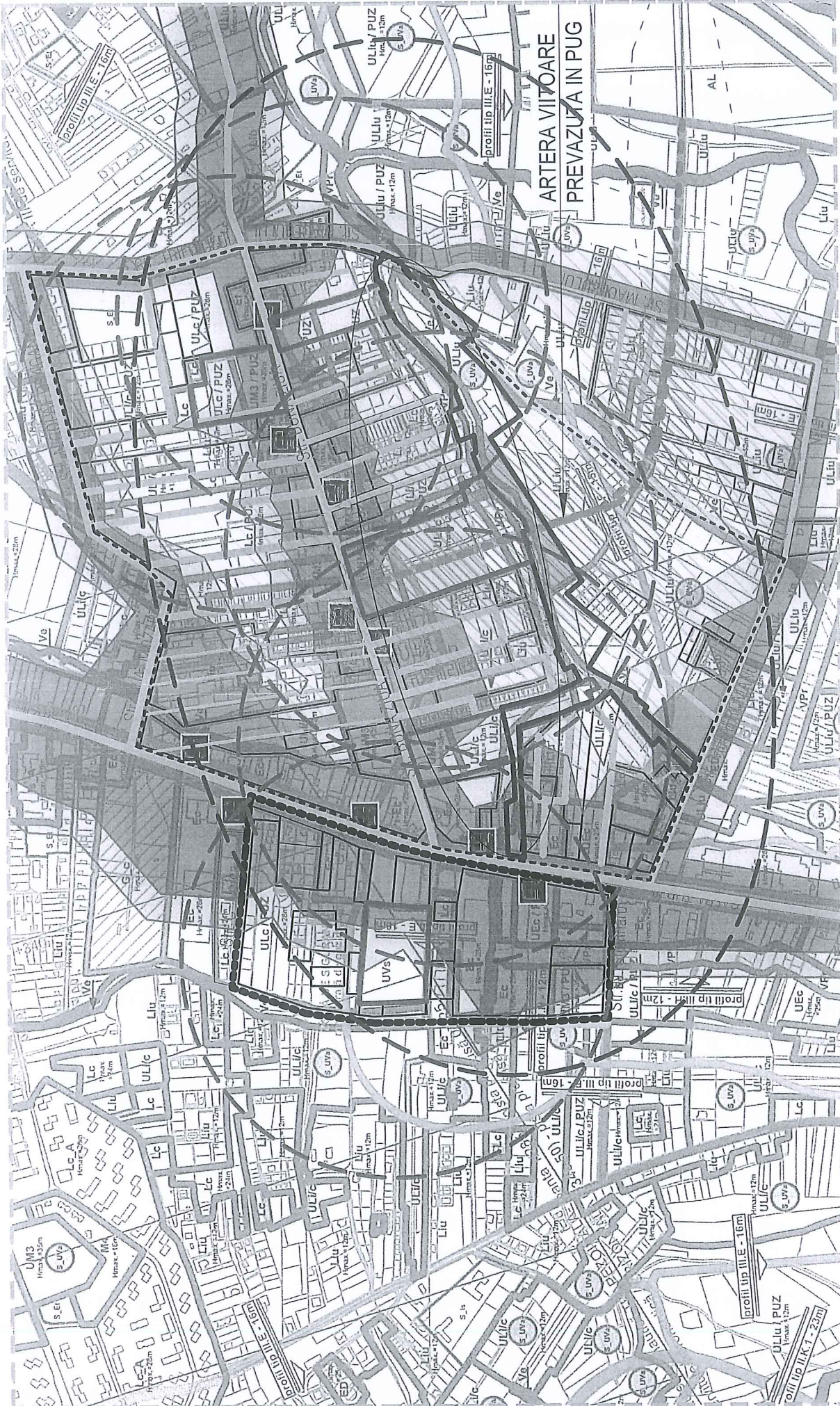
LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

51



DESCRIERE PROIECT: STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII INTERFERENTII UNUI TEREN PENTRU AMPLASAREA UNOR CLADIRI LA POCA, CARTIER BUNA ZUA ADJACENT CARTEIER BUNA ZUA, LOCALITATE CLUJ-NAPOCA, JUDETL CLJ		P 4/2019 FAZA: ST. OP.
REZERVA: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Adresa: Calea Mottilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj		U.07
ISO 9001 nqa Registered ISO 14001		52
Saf Protect: urb. Mihai Burada	DATA: Iun. 2019	SCARA: F. S.
Protectat urb: urb. Mihai Burada	Ev. Geobimica: dr.ing. Olimpiu MURESAN	Verificat: dr. ing. Victor Pop
Protectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE	Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA	ANALIZA - ACCESIBILITATE

LEGENDA

	ZONA DE STUDIU
	ZONA CU ACCESIBILITATE FOARTE BUNA
	ZONA CU ACCESIBILITATE BUNA
	ZONA CU ACCESIBILITATE SATISFACTOARE
	STATIE TRANSPORT PUBLIC
	VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)
	ARTERA PREVAZUTA IN PUG
	ZONA POTENTIAL ACCESIBILITATE CRESCUTA
	ZONA POTENTIAL ACCESIBILITATE BUNA
	ZONA POTENTIAL ACCESIBILITATE CRESCUTA
	RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA (402M)

52

STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII
(IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC
IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, **CARTIER BUNA ZIUA**



LEGENDA

- VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)
- VARIANTA RECOMANDATA
- RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

conpac
design & build

ISO 9001
Registered
ISO 14001

S.C. CONPAC ARHITECTURA - CONSULTANTA SI PROIECTARE S.R.L. ROMANIA, TEL: 0364 4172305 / 4172682 / 4172683

SEMAMRE PROIECT	P 4/2019
STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN CARTIERUL BUNA ZIUA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	FAZA: ST. OP.
REGISTRUL	U.08
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	
Adresa: Calea Mottilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Saf Protect:	urb. Mihai Burada
Protectat urb:	urb. Mihai Burada
Protectat pais:	ing. hort. psg. Adela HOBLE
Ev. Geotehnica:	dr.ing. Olimpiu MURESAN
Ev. ANEVAR:	dl. Alexandru GLIGA
Verificat:	dr. ing. Victor Pop
DATA:	jun. 2019
SCARA:	1:10000

ANALIZA - DISFUNCȚII - OPORTUNITATI

53

53

STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificarii) unui teren pentru amenajarea unui parc in Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua



Sursa: <https://primariaciuclujna.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>

	SEDIUL PROIECT: STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificarii) unui teren pentru amenajarea unui parc in Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua Municipiul Cluj Napoca Adresa: Calea Mollor, nr.1-3, bc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	
	P 4/2019 FAZA: ST. OP. U.09	ISO 9001:2015 Registered ISO 14001:2015
Sesi Proiect: urb. Mihai Burada Proiectat urb: urb. Mihai Burada Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE Ev. Geotehnica: dr.ing. Olimpia MURESAN Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA Verificat: dr. ing. Victor Pop	DATA: Iun. 2019 SCARA: 1:10000	59

LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

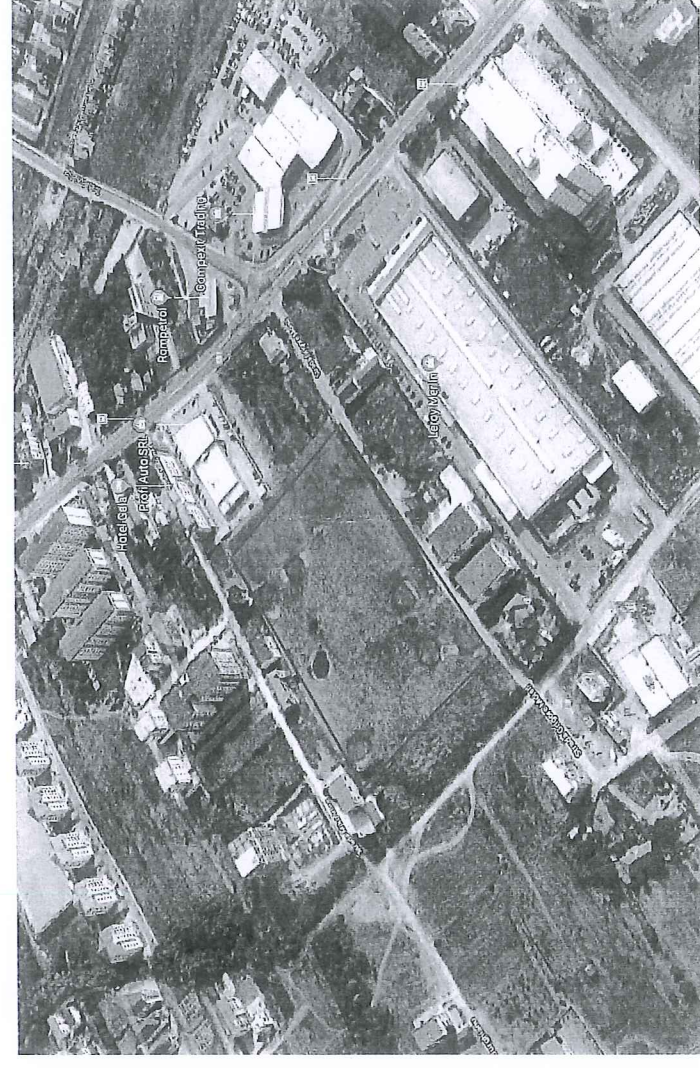
VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D. ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

59

PROPUNERI

STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA



LEGENDA
VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)
RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

Nr. crt.	Criteriu / Indicator	Descriere	Zona "G. Meilii"
1	1) Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu delimitata in anexa Cartierului de Studiu	125874
2	2) Suprafata zona identificata - propusa (mp)	Suprafata zonei identificate compozite identificate in Aria de studiu, peste 1ha	21440
3	3) Categorie de folosinta (actiuni, crt. C.U)	Regimul constructiv	V
4	4) UTR	Utilizari: Rezidential de locuinte in casa sau locuinta zona identifiacata, conform PUG	LMS
5	5) Accesibilitate rutiera (categorii)	Conditii Climatice: 631997 si 102m-45-27 din 1998	III-V
6	6) Accesibilitate 1) transport public (distanta)	Distanta de la sta. de transport public la zona de transport in comun	=200
7	7) Accesibilitate 2) transport public (linie)	Linie de transport public: Cluj-Napoca	21,40, 408, 438, M11, M12
8	8) Locuitor deservit	Locuitori alinați în raza de accesibilitate a stațiilor de transport pe arbele alinate și Aria de Studiu	6586
9	9) Costimare	Estimate: 400	2634
10	10) Suprafata spatii verzi posibile pe cap de locuitor in zona (mp/locuitor)	Repartit: 27/416	800
11	11) Priel ungar achizitie (lei/mp) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj", NR.965/2016	cheltuieli proiect (crt. 11) pe suprafata identifiacata (crt. 2)	17.312.000
12	12) Valoarea achizitie teren (lei) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj", NR.965/2016	cheltuieli proiect pe proiect (crt. 11) pe suprafata de teren pe care se proiecteaza in Romania, 2009-2019	95.450
13	13) Valoarea terenului (lei) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj", NR.965/2016	Prepararea terenului (crt. 12) pe suprafata identifiacata (crt. 2)	700
14	14) Priel ungar estimata amenajare (lemp)	Prepararea terenului (crt. 13) pe suprafata identifiacata (crt. 2)	6.275.600
15	15) Valoarea estimata amenajare (lei)	Prepararea terenului (crt. 13) pe suprafata identifiacata (crt. 2)	23.587.600
16	16) Valoarea costului amenajare (lei)	Prepararea terenului (crt. 13) pe suprafata identifiacata (crt. 2)	8854
17	17) Poport. Valoarea investitiei (lei) loc. dezvoltari costanti (lei/locuitor)	Repartit: crt. 15 crt. 19	8854

SC: CONPAC ARHITECTURA, CLUJ-NAPOCA, STR. COMUNITATII ROMANIA, TEL: +40741 47 9303, FAX: +40741 47 9304

NUMAR PROIECT: P 4/2019

SCHEMATIC: STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN CARTIER BUNA ZIUA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

FAZA: ST. OP.

U. 10

Adresa: Calea Molloș, nr.4-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Sef Proiect: urb. Mihai Burada

Proiectat urb: urb. Mihai Burada

Proiectat peis: ing. hort. psq. Adela HOBLE

Ex. Geotehnică: dr. ing. Olimpiu MURESAN

Ex. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA

Verificat: dr. ing. Victor Pop

DATA: iun. 2019

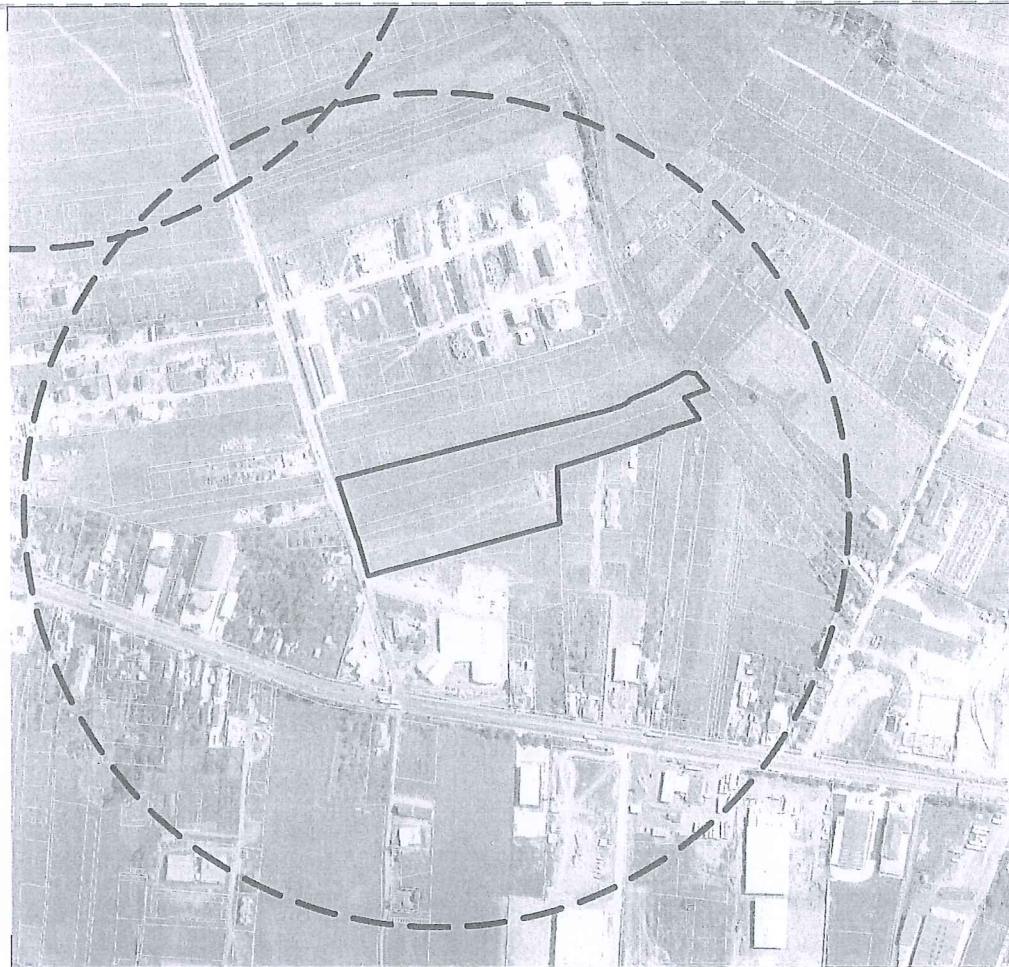
SCARA: 1:5000

55

PROPUNERE- VARIANTA 1

55

STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificarii) unui teren pentru amenajarea unui parc in Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua



conpac design & build

ISO 9001 Registrat ISO 21001

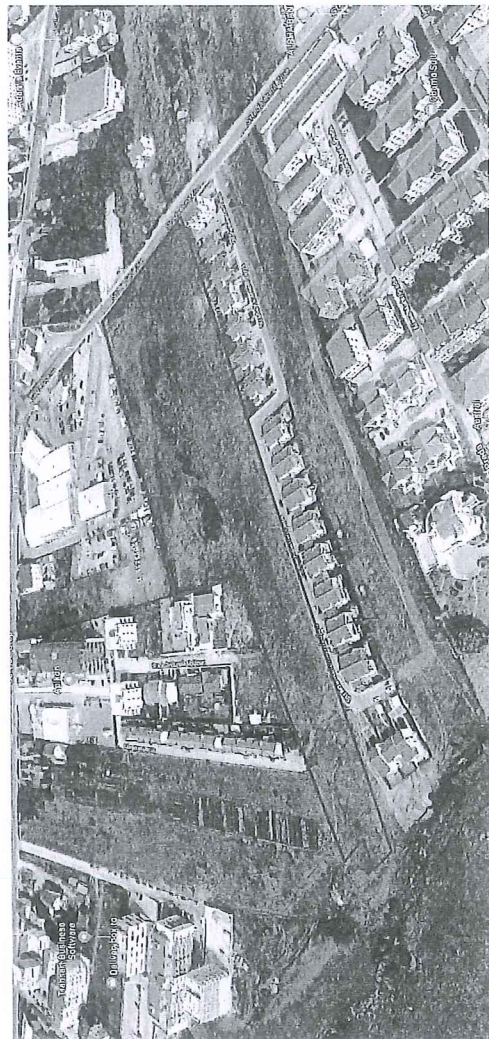
SC CONPAC SA BULEZARDUL CLUJ-NAPOCA, nr. 12, BLD. 17, 400117, ROMANIA, TEL: 0364 4172900, FAX: 0364 4172901

Sef Proiect: urb. Mihai Burada
 Proiectat urb: urb. Mihai Burada
 Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela Hoble
 Ex. Geotehnica: dr. ing. Olimpiu Muresan
 Ev. ANEVAR: dl. Alexandru Gliga
 Verificat: dr. ing. Victor Pop

DATA: iun. 2019
 SCARA: 1:5000

PROPOUNERE- VARIANTA 2

576



LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

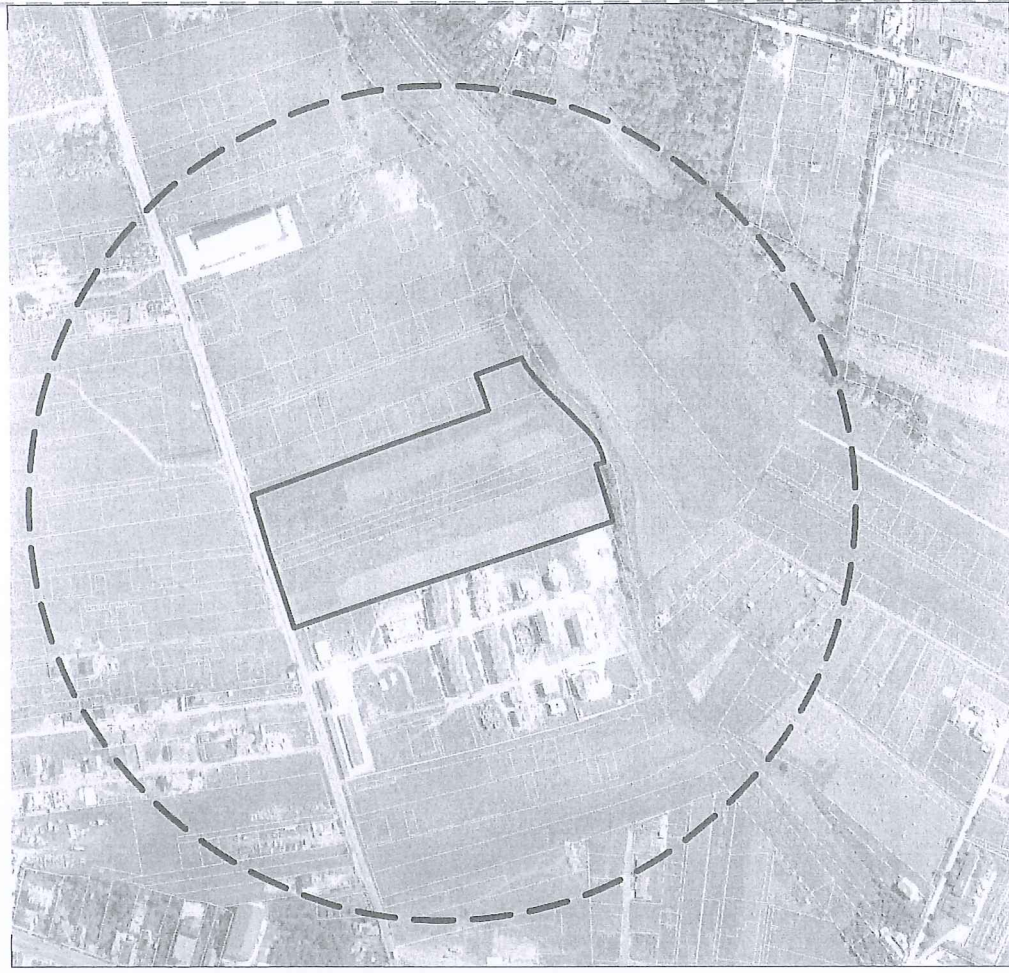


RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

Nr crt	Criteriu / indicator	Decret	Zona "K. Lajos"
1	Act de studiu / indicator	Act de studiu definitiv in anexa Camerului de Sincron	125874
2	Act de studiu - Cartier Buna Ziua (mp)	Suprafata zonei recomandat compacte identificate in Act de studiu, peste 1ha	22739
3	Suprafata zona identificata propusa (mp)	Unibilitate economica	A, U
4	UTR	Unibilitate de folosinta (sectoare, crt CU)	UM3, UM5, VPT, V6
5	Accesibilitate (rețea)	Conform Ordinului 107/1997 al C.N.T. din 27 dec 1998	III
6	Accesibilitate (categorii)	de la distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	II
7	Accesibilitate / Transport public (distanta)	linia Compara de Transport Public Cluj-Napoca	21,40, 405, 438, 1111, 1112
8	Accesibilitate / Transport public (linii)	Locația stației în sistemul populației, cu rezoluție pe afișaj alături în Act de Studiu	2505
9	Estimare - Locuitori deserviți în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare - locuitori pe o rază de 402 m	3,9
10	Suprafata spațiului verde posibil pe cap de locuitor în zona (mp/loc)	Report crt 27 crt 6	603
11	Pret unitar achiziție teren (lei / mp) - conform "Studiu de preț" - fond imobiliar jud. Cluj-NB 9852018	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	20.626.400
12	Valoarea achiziției teren (lei) - conform "Studiu de preț" - fond imobiliar jud. Cluj-NB 9852018	media estimată, bazată pe procedee (crt 10) de evaluare prezent în Raportul nr. 20/06-2019	66.500
13	Margi - Pret unitar amenajare (lei/mp)	prepararea elaborării - consultanță coordonată cu autoritatea locală (națională, anteprecis)	300
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	aplicarea prețului (crt 13) pe suprafața identificată (crt 2)	7.277.400
15	Valoarea estimată amenajare (lei)	suma valorii teren (crt 12) și valoarea estimată amenajare (crt 13)	28.333.600
16	Valoarea totală investiției (achiziție+amenajare) - lei	Report crt 15	11321
17	Report Valoarea investiției / Nr. loc. cesevizi evasiani (crt locuitor)		

576

STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua



conpac
design & build

ISO 9001
Registrat
ISO 14001

S.C. CONPAC ARHITECTURA S.R.L. - CLUJ-NAPOCA, STR. NEGRU BLAGU, NR. 172, SECTOR 1, BIROUL 502/101

Proiectat de: urb. Mihai Burada
Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela Hoble
Ev. Geotehnic: dr. ing. Olimpiu Muresan
Ev. ANEVAR: dr. Alexandru Gliga
Verificat: dr. ing. Victor Pop

SCARA: 1:5000

DATA: Iun. 2019

PROIECTAREA: **PROPUNERE - VARIANTA 3**

PERMISE PROIECT: P 4/2019
STUDIUL DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua
FAZA: ST. OP.
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Adresa: Calea Mellor, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
U.12



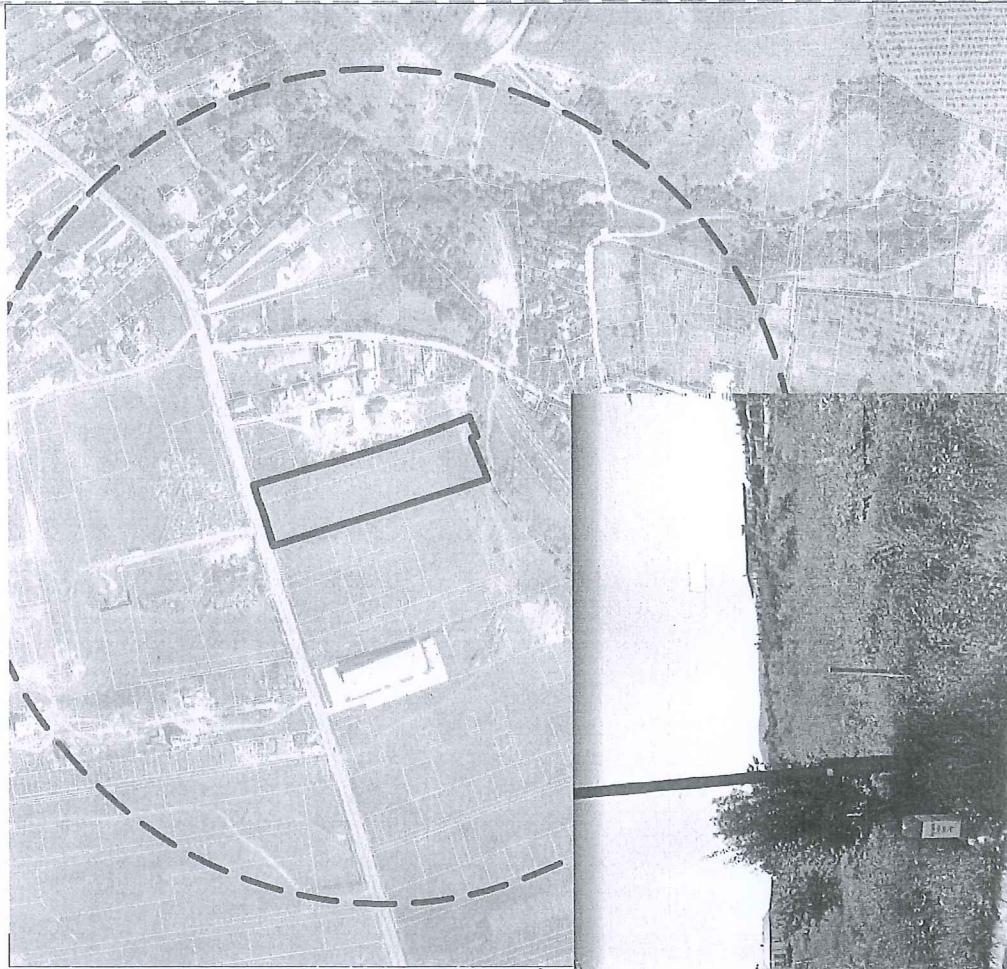
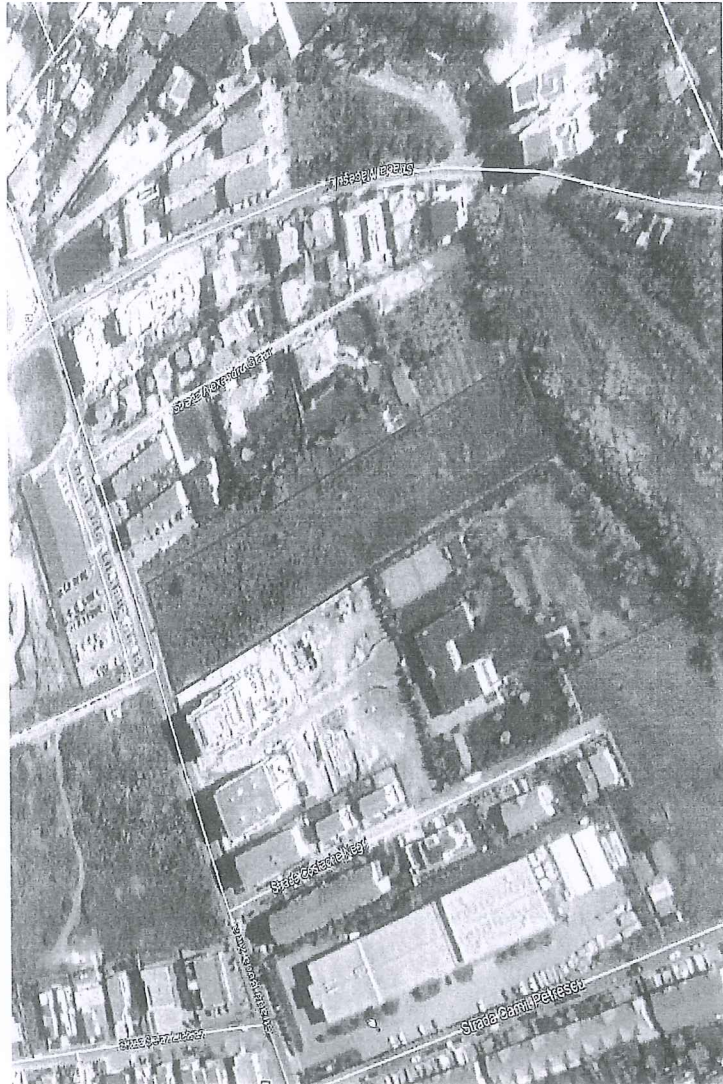
LEGENDA
VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

Nr crt	Criteriu / Indicator	Descriere	Zona "Il. Sorecsu"
1	Aria de studiu - Cartier Buna Ziua (mp)	Aria de studiu, delimitată în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafața zonei identificate - propusă (mp)	Suprafața zonei necomerciale compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	45228
3	Categoriile de folosință (actual, crt/Cl)	Regimul economic	A
4	UTR	Unibilia - categoria de folosință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, Utiliz. VPI, Ve
5	Accesibilitatea rutieră (catégorie)	Conform Ordinului 43/1997 și Ordin 40/2017 din 1998	II
6	Accesibilitatea Transport Public (distanta)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	450m
7	Accesibilitatea Transport Public (timp)	În zilele săptămânii de transport Public, Cluj-Napoca	21
8	Locuitorii densitate	Locuitorii aflați în zonă și populația, cu rezidenții pe etajele aliate în Aria de Studiu	6586
9	Existența - Locuitorii densitate	Existența locuitorilor pe o rază de 402 m	5380
10	Suprafața spațiului verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/ha)	Report crt 7 / crt 8	8,87
11	Preț unitar achiziție (lei / mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 9852018	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	36.162.400
12	Valoarea achiziției teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 9852018	mărgina orientativă, bazată pe proiecte similare (de amenajare parcuri în România, 2009-2019)	95-850
13	Mărgina - Preț unitar amenajare (lei/mp)	propunerea elaborată, considerând condițiile cadrului studiat (naturale, antropice)	300
14	Preț unitar estimat amenajare (lei/mp)	aplicarea prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	13.566.400
15	Valoarea estimată amenajare (lei)	suma valorilor teren (crt 12) și valoarea estimată amenajare (crt 15)	49.750.800
16	Valoarea estimată investiție (cheltuieli amenajare) - lei	raport crt 16 / crt 9	9443
17	Report, Valoarea investiției Nr. loc. / densitate locuitori (lei/locuitor)		444

57

STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua

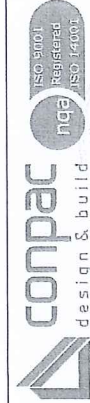


LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

RAZA DE D. ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIU

Nr crt.	Criteriu / Indicator	Descriere	Valoare
1	Arta de studiu / Indicator	Arta de studiu în domeniul în anexa Caietului de Sarcini	12597/4
2	Sarcina / zona identificată / propusa (mp)	Suprafața zonei reconstituite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	13327
3	Calitatea de locuință (cctul, crt C1)	Regimul economic	A. U
4	UJR	Unghiul de înclinație a terenului în care se încadrează zona identificată, conform PUG	1/43, 1/11, 1/10, 1/12
5	Accesibilitatea terenului (elegență)	Unghiul de înclinație a terenului în care se încadrează zona identificată, conform PUG	II
6	Accesibilitatea terenului (elegență)	Conform Ordinului nr. 43/1997 și Ordin nr. 27 din 1998	450m
7	Accesibilitatea Transport public (linii)	diagrama de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	21'
8	Accesibilitatea Transport public (linii)	linia Companiei de Transport Public Cluj-Napoca	6585
9	Estimare - Locuitori (deserviți în zona studiu) conform info Primăria Cluj Napoca	Estimare - locuitori pe o rază de 402 m	3293
10	Estimare - Locuitori (deserviți în zona studiu) conform info Primăria Cluj Napoca	Report crt 2 / crt 8	800
11	Preț unitar achiziție teren (lei) - conform "Studiu de oportunitate" în zona (mp)	aplicarea probei (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	10.661.600
12	Preț unitar achiziție teren (lei) - conform "Studiu de oportunitate" în zona (mp)	major orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	95-350
13	Valoarea estimată amenajare (lei) - conform "Studiu de oportunitate" în zona (mp)	propunerea elaborării, considerând condițiile studiului realizat (natural, antropice)	300
14	Preț unitar estimat amenajare (lei/ha)	aplicarea probei (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	3.994,100
15	Valoarea estimată amenajare (lei)	suma valoare teren (crt 13) și valoarea estimată amenajare (crt 15)	14.659.700
16	Valoarea totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	raport crt 16 / crt 3	4452
17	Valoarea totală investiție / Nr. loc. deșeură existenți (lei/locuitor)		



Societate: **COMPAC DESIGN & BUILD SRL**, Cluj-Napoca, Str. Republicii nr. 7, ROMANIA, Tel: +40364 172 300 - 172 657 999, Cluj-Napoca, Romania
 Sef Proiect: **urb. Mihai Burada**
 Proiectat de: **urb. Mihai Burada**
 Proiectat peisaj: **ing. hort. psg. Adela HOBLE**
 Ex. Geotehnică: **dr. ing. Olimpiu MURESAN**
 Ev. ANEVAR: **di. Alexandru GLIGA**
 Verificat: **dr. ing. Victor Pop**

DATA: **iun. 2019**
 SCARA: **1:5000**

NUMER PROIECT: **P 4/2019**
 STUDIUL DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua
 BENEFICIAR: **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**
 Adresa: **Calea Mollor, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj**
 FAZA: **ST. OP.**
 U. 13

58

PROPUNERE- VARIANTA 4

58

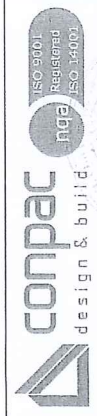
STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua



LEGENDA
VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

RAZA DE D. ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402)

Nr crt	Criteriu / Indicator	Descriere	Valori
1	Area de studiu / Criteriu Buna Ziua (mp)	Area de studiu delimitată în anexa Căminului de Săraci	129874
2	Suprafața zona identificată-proiect (mp)	Suprafața zona încadrată în compasul identificat în Axa de studiu, peste 1ha	10803
3	Categoriile de folosință (actual, nr/CIU)	Regimul economic	A, D
4	UTR	Unitate / Funcțiune de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	III
5	Accesibilitatea rutieră (categorii)	Conform Ordinului 43/1997 și Ordin de din 27 din 1998	45m
6	Accesibilitatea Transport Public (distanta)	Distanta de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	21
7	Accesibilitatea Transport Public (linii)	Linie Compania de Transport Public Cluj-Napoca	6586
8	Localizări existente - zona studiului (conform info Primăria Cluj Napoca)	Localizări situate în vecinătatea studiului, cu rezoluții pe suprafața de studiu	3952
9	Estimare - Localizări existente în zona medie de accesibilitate pietonală	Estimare - Localizări pe o rază de 402 m	2,93
10	Suprafața spațiului verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/loc)	Report crt 2 / crt 8	900
11	Prez. unități existente (nr/mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar" jud. Cluj "NB 9852018	aplicarea art.11 (1) pe suprafața identificată (crt 2)	15.442.400
12	Valoarea achiziției teren (€) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar" jud. Cluj "NB 9852018	media aritmetică, bazată pe proiecte (imobiliare) de investiții realizate în România, 2009-2019	95-950
13	Metri - Prezentare amenajare (mp)	prezentare abstractă, conținând conținutul spațiului studiat (natural, antropizat)	200
14	Prezentare estimată amenajare (mp)	aplicarea art.11 (4) pe suprafața identificată (crt 2)	5.987.870
15	Valoarea estimată amenajare (€)	suma valorii teren (crt 12) și valoarea estimată amenajare (crt 14)	21.040.270
16	Valoarea totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	Report crt 12 / crt 15	5324
17	Report - Valoarea investiției / nr. loc. deservite existente (lei/locuitor)	Report crt 16 / crt 9	1090
18	Report - Valoarea investiției / suprafața identificată (lei/mp)	Report crt 16 / crt 2	1090



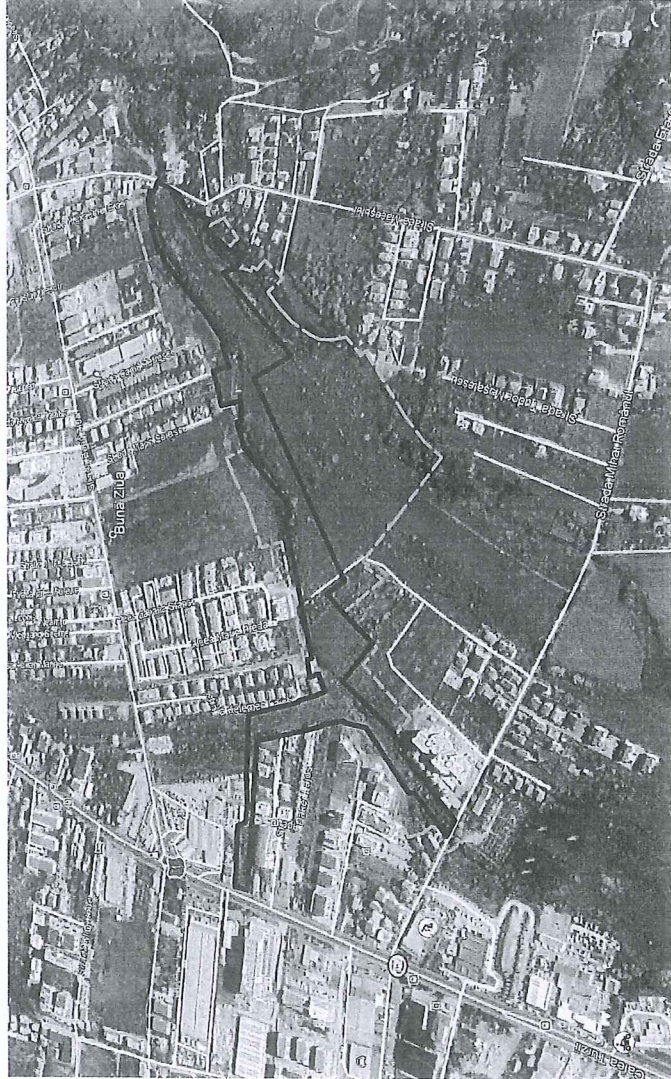
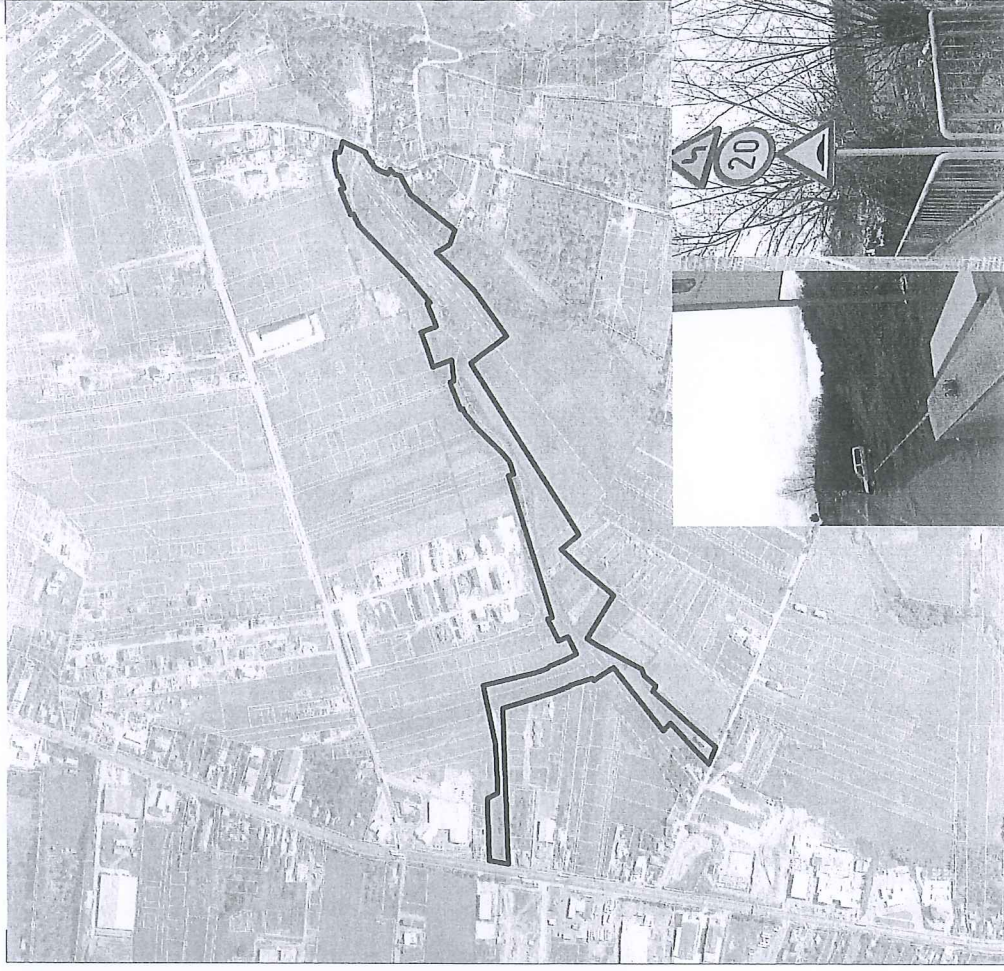
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA IN PROIECTAREA SI CONSTRUCȚIA DE OBIECTE DE INFRASTRUCTURA
 Set Proiect: urb. Mihai Burada
 Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE
 Ev. Geotehnică: dr.ing. Olimpiu MUREȘAN
 Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA
 Verificat: dr. ing. Victor Pop

RESUMARE PROIECT:
 STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Buna Ziua
 Proiectant: Cartier Buna Ziua, Cluj-Napoca, jud. Cluj
 MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
 Adresa: Calea Moilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
 P 4/2019
 FAZA: ST. OP.
 U.14
 DATA:
 iun. 2019
 SCARA:
 1:5000

PROPUNERE- VARIANTA 5

59

STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA

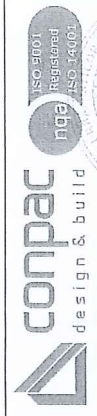


LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)
VARIANTA RECOMANDATA



Nr crt / Criteriu / Indicator	Descriere	Zona "Beas"
1	1) Aria de studiu / indicator	1258974
2	2) Suprafata zonei recomandate / compozitia identificate in Aria de studiu, peste 1ha	77000
3	3) Rognatul economic	A.V.
4	4) Tipul	Va, Vpr, Llu, Llu
5	5) Accesibilitatea utilitatii (categorii)	4,5km
6	6) Accesibilitatea Transportului public (distanta)	21,40, 40,8, 43,8, M11, M12
7	7) Accesibilitatea Transportului public (linie)	
8	8) Locul de interes / zona de interes (conform nrb. Primariei Cluj-Napoca)	5596
9	9) Estimarea - calculul costului in aria studiului de oportunitate / analiza	11,81
10	10) Suprafata totala / costul total / costul pe suprafata / costul pe persoana	50
11	11) PFA - unitate achizitie teren (ha) - conform "Statut de paza" - zona incalzita / jud. Cluj, Nr. 985/2018	3.800.000
12	12) Valoarea achizitie teren (ha) - conform "Statut de paza" - zona incalzita / jud. Cluj, Nr. 985/2018	109.4285
13	13) Valoarea achizitie teren (ha) - conform "Statut de paza" - zona incalzita / jud. Cluj, Nr. 985/2018	330
14	14) PFA unitate estimata amenajare (ha/m)	25.674.000
15	15) Valoarea estimata amenajare (ha)	25.674.000
16	16) Valoarea estimata amenajare (ha)	4986
17	17) Raport: Valoarea terenului / Nr. loc. - costul terenului / Nr. loc. - costul amenajarii / Nr. loc. - costul amenajarii	6986
18	18) Raport: Valoarea terenului / Valoarea amenajarii / Valoarea terenului	380



Seif Protect: urb. Mihai Burada
 Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE
 Ev. Geotehnica: dr.ing. Olimpiu WURESAN
 Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA
 Verificat: dr. ing. Victor Pop

DATA:
 iun. 2019

SCARA:
 1:8000

FORMA DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII IDENTIFICARII UNUI TEREN
 PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA
 MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
 Adresa: Calea Meilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

P 4/2019
 FAZA: ST. OP.
 U.15

PROPUNERE- VARIANTA 6

60

60

ANALIZA COMPARATIVA A VARIANTELOR IDENTIFICARE UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CILUȘI-NAPOCA, CARTIER BUNA-ZILIA

Nr crt	Criteriu / Indicator	Descriere	Zona "G. Moisiș"	Zona "K. Lajos"	Zona "M. Soreșcu"	Zona "C. Negri - A. Graur"	Zona "S. Luchian - G. Constantințescu"	Zona "Beșas"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Căminului de Saclini	1258974	1258974	1258974	1258974	1258974	1258974
2	Suprafața zona identificată - propusă (mp)	Suprafața zonei reconstituite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	21640	25756	45228	13327	19303	77800
3	Categorie de folosință (actual, crt/OU)	Regimul economic	V	A, U	A	A, U	A, D	A, V
4	UJR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	Uvs	UM3, UJ/c VPr, Ve	UM3, UJ/c, VPr, Ve	UM3, UJ/c, VPr, Ve	UM3, UJ/c	Ve, Vpr, UJ/c, Liu
5	Accesibilitatea rutieră (categorie)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	III-IV	III	III	III	III	II-III-IV
6	Accesibilitatea Transport public (distanță)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	=200	= 165m	e50m	e50m	e50m	e50m
7	Accesibilitatea Transport public (linii)	liniile Companiei de Transport Public Ciuș-Napoca	III-IV	III	21	21	21	21, 40, 40S, 49S, M11, M12
8	Locul de deservire - zona studiu (conform Info Primăria Ciuș-Napoca)	Locuitor aliați în evidența populației, cu rezidență pe străzile aliate în Aria de Studiu	6586	6586	6586	6586	6586	6586
9	Estimare - Locuitor deservit în aria medie de accesibilitate planimetrică	Estimare - locuitor pe o rază de 402 m	2834	2503	5269	3293	3952	5927
10	Suprafața spațiu verde posibil pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	3,29	3,91	6,87	2,02	2,93	11,81
11	Preț unitar achiziție (lei / mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Ciuș" NR 985/2018		800	800	800	800	800	50
12	Valoarea achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Ciuș" NR 985/2018		17.312.000	20.608.400	36.182.400	10.681.600	15.442.400	3.890.000
13	Marja - Preț unitar amenajare (lei/mp)	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)						
14	Preț unitar estimat amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	95-950	95-950	95-950	95-950	95-950	190-1425
15	Valoarea estimată amenajare (lei)	propunerea elaborată, considerând condițiile cadrului studiat (naturale, antropice)	290	300	300	300	290	330
16	Valoarea totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	aplicarea prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	6.275.600	7.727.400	13.568.400	3.998.100	5.597.870	25.674.000
17	Raport Valoare investiție Nr loc. deservit existenți (lei/locuitor)	suma valorii teren (crt 12) și valorii estimate amenajare (crt 15)	23.587.600	28.333.800	49.750.800	14.689.700	21.040.270	29.564.000
18	Raport Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 15 / crt 9	8854	11321	9443	4452	5324	4989
		raport crt 16 / crt 2	1090	1100	1100	1100	1090	380

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA DE VERIFICARE A TERENURILOR PROPUSE
CA AMPLASAMENT PENTRU OBIECTIVELE DE INVESTITII
Nr. 335475/28.06.2019

CĂTRE,
DIRECȚIA TEHNICĂ

Comisia întrunită în data de 28.06.2019, a luat act de următoarele studii de oportunitate:

1. studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren in cartierul Bună Ziua – Comisia avizează FAVORABIL Varianta 6, zona „Becaș”, conform recomandărilor studiului și a concluziilor acestuia.
2. studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren in cartierul Zorilor – Comisia avizează FAVORABIL Varianta 1, zona „Observatorului”, conform recomandărilor studiului și a concluziilor acestuia.

PRESEDINTE COMISIE
Viceprimar, Dan Tarcea



Redactat,
Secretar al comisiei,
Opiș Maria

