

1-390

26/16.10.2019

HOTĂRÂRE

**privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului
Cluj-Napoca și demolarea imobilului cu nr. cadastral 278302-C1, situat în municipiul
Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al
municipiului Cluj-Napoca și demolarea imobilului cu nr. cadastral 278302-C1, situat în
municipiul Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 515917/1/09.10.2019 al primarului municipiului Cluj-
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 516958/45/30/09.10.2019 al Direcției patrimoniul
municipiului și evidența proprietății, Direcției juridice și Direcției tehnice prin care se supune
deliberativului local solicitarea de trecere din domeniul public în domeniul privat al municipiului
Cluj-Napoca și demolare a imobilului cu nr. cadastral 278302-C1, situat în municipiul Cluj-
Napoca, Parcul Feroviarilor;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c) și 361 alin. 2-4 din Ordonanța de Urgență nr.
57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 1 alin. 1 și 7 alin. 17 din Legea nr. 50/1991 privind
autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

Văzând „Documentația tehnică privind starea tehnică Corp 1 din Parcul Feroviarilor”, nr.
240084/07.05.2019, întocmită de arh. stag. Miruna Moldovan, justificarea tehnică înregistrată sub
nr. 459276/2019, precum și avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr.
57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă trecerea, din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-
Napoca, a imobilului-construcție Corp C1, situat în municipiul Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor,
identificat prin nr. cadastral 278302-C1, înscris în CF nr. 278302 Cluj-Napoca, cu descrierea din
cartea funciară „Clădire pentru depozit, cu suprafața construită la sol de 210 mp., edificată în anul
1930, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă,
compusă din: un antreu, un hol, o magazie, șase birouri, două wc”, cu drept de proprietate,
dobândit prin cumpărare, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Art. 2. Se aprobă demolarea imobilului Corp C1, identificat la art. 1 și radierea acestuia
din CF nr. 278302 Cluj-Napoca.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul
municipiului și evidența proprietății, Direcția tehnică și Direcția economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în
domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca și demolarea imobilului cu nr.
cadastral 278302-C1, situat în municipiul Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor

Imobilul-construcție care face obiectul solicitării de demolare este situat în municipiul Cluj-Napoca, identificat prin nr. cadastral 278302-C1, cu următoarea descriere: Clădire pentru depozit, cu suprafața construită la sol de 210 mp., edificată în anul 1930, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, compusă din: un antreu, un hol, o magazie, șase birouri, două wc; înscrisă în CF nr. 278302 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate, dobândit prin cumpărare, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public.

Construcția este edificată pe terenul în suprafață de 53.457 mp, aferent „Parcului Feroviarilor”, situat în municipiul Cluj-Napoca, identificat prin nr. cadastral 278302, înscris în CF nr. 278302 Cluj-Napoca.

Terenul a trecut din proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Regionalei CF Cluj, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, prin H.G. nr. 458/30.06.2017.

Având în vedere că regimul juridic al construcției era diferit față de cel al terenului, întrucât construcția era în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A., prin Hotărârea nr. 408/2016 a fost însușit Raportul de evaluare și s-a aprobat dobândirea, prin convenție cu titlu oneros, a imobilului-construcție, identificat prin nr. cadastral 278302-C1, la valoarea de 36.000 euro fără TVA., în interes public, pentru a deservi activitățile specifice „Parcului Feroviarilor”.

Prin adresa nr. 200411/10.04.2019, Biroul individual de arhitectură Vlad Sebastian Rusu depune cererea pentru emiterea avizului de principiu al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății pentru „Elaborare studiu de fezabilitate, documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de desființare Corp C1, Elaborare Documentație tehnică pentru Autorizarea Lucrărilor „Revitalizarea și activarea Parcului Feroviarilor”, în scopul realizării a patru obiective de investiții: amenajare Parcul Feroviarilor, amenajare strada Parcul Feroviarilor, amenajare maluri râu Someș, realizare pasarele pietonale peste râul Someș.

În documentație, precum și în poziția Direcției tehnice, act nr. 459276/445/10.09.2019, se arată că „proiectul dezvoltă propunerea declarată câștigătoare cu ocazia concursului internațional de soluții pentru revitalizarea și activarea Parcului Feroviarilor, organizat de Primăria Cluj-Napoca, în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România. Prin soluția declarată câștigătoare a acestui concurs, se propune reamenajarea integrală a suprafeței parcului, cu păstrarea vegetației valoroase existente. În noua configurație spațială a parcului, clădirea C1 este propusă pentru demolare, deoarece starea sa fizică și funcțională nu mai satisface nevoile contemporane și nu se integrează în conceptul general al parcului”.

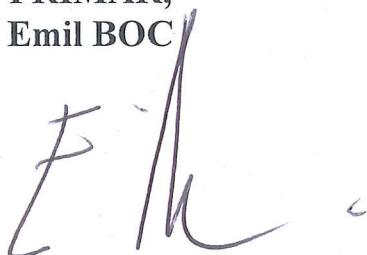
Din punct de vedere al stării fizice „clădirea prezintă degradări ale fațadelor, prin

tencuieli căzute sau degradate, jgheaburi și burlane degradate, învelitoare din țiglă ceramică și plăci de azbociment afectate, foi de sticlă sparte la ferestre, instalații electrice improvizate, finisaje interioare foarte degradate, atât la pardoseli cât și la pereți și tavane, tâmplării interioare și exterioare afectate.

Din punct de vedere funcțional și spațial, clădirea nu permite o refuncționalitate care să răspundă nevoilor viitoare ale parcului, având o structură de încăperi decomandate, cu spații de mici dimensiuni și cu un iluminat natural modest. astfel, clădirea nu poate răspunde nevoii de spații flexibile, generoase, care să asigure cadrul organizării unor evenimente interioare, cu aglomerări de persoane cum ar fi expoziții, conferințe, prezentări etc.”

Având în vedere cele expuse, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului și demolarea imobilului cu nr. cadastral 278302-C1, situat în municipiul Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor.

PRIMAR,
Emil BOC



3
4

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECȚIA TEHNICĂ

Nr. 516958/45/30/09.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind solicitarea de trecere din domeniul public în domeniul privat al
municipiului și de demolare a imobilului cu nr. cadastral 278302-C1, situat
în municipiul Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 515917 din data de 09.10.2019, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind solicitarea de trecere din domeniul public în domeniul privat al municipiului și de demolare a imobilului cu nr. cadastral 278302-C1, situat în municipiul Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor,

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția juridică și Direcția tehnică prezintă următoarele:

Imobilul-construcție care face obiectul solicitării de demolare este situat în municipiul Cluj-Napoca, identificat prin nr. cadastral 278302-C1, cu următoarea descriere: Clădire pentru depozit, cu suprafața construită la sol de 210 mp., edificată în anul 1930, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, compusă din: un antreu, un hol, o magazie, șase birouri, două wc; construcția nu are lift și nu are certificat de performanță energetică”, înscrisă în CF nr. 278302 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate, dobândit prin cumpărare, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public.

Construcția este edificată pe terenul în suprafață de 53.457 mp, aferent „Parcului Feroviarilor”, situat în municipiul Cluj-Napoca, identificat prin nr. cadastral 278302, înscris în CF nr. 278302 Cluj-Napoca.

Terenul a trecut din proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Regionalei CF Cluj, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, prin H.G. nr. 458/30.06.2017.

Având în vedere că regimul juridic al construcției era diferit față de cel al terenului, întrucât construcția era în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A., Consiliul local a aproba, prin hotărâre, achiziționarea acesteia.

Prin Hotărârea nr. 408/2016 s-a aprobat dobândirea, prin convenție cu titlu oneros, a imobilului-construcție, identificat prin nr. cadastral 278302-C1, la valoarea de 36.000 euro fără TVA., în interes public, pentru a deservi activitățile specifice „Parcului Feroviarilor”.

În Raportul de evaluare întocmit în anul 2016, clădirea este descrisă astfel:

„Clădire pentru depozit - parter, cu suprafața construită de 210 mp., compartimentată în 1 antreu, 1 hol, 1 magazie, 6 birouri, 2 wc, construită în anul 1930.

4
5

Structură de rezistență din zidărie portantă din cărămidă, fundații din beton, planșeu din lemn; acoperiș cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

La interior sunt finisaje clasice: gresie și parchet din lemn nelăcuit, zugrăveli în lavabil la interior și tencuieli la exterior, placaje cu faianță la wc-uri.

Tâmplăria exterioară: ferestre din lemn cu geam simplu.

Tâmplăria interioară: uși din lemn vopsite.

Clădirea este tencuită și vopsită la exterior.

Imobilul este racordat la rețelele de energie electrică, gaz, canalizare și apă.

Încălzirea se realizează cu sobe de teracotă și convectoare pe gaz.

Starea tehnică a construcției este medie."

În Certificatul energetic clădirea este notată cu coeficientul D (pe o scară de la A la G, unde A = eficiență energetică ridicată iar G= eficiență energetică scăzută).

Prin adresa nr. 200411/10.04.2019, Biroul individual de arhitectură Vlad Sebastian Rusu depune cererea pentru emiterea avizului de principiu al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății pentru „Elaborare studiu de fezabilitate, documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de desființare Corp C1, Elaborare Documentație tehnică pentru Autorizarea Lucrărilor „Revitalizarea și activarea Parcului Feroviarilor”, în scopul realizării a patru obiective de investiții: amenajare Parcul Feroviarilor, amenajare strada Parcul Feroviarilor, amenajare maluri râu Someș, realizare pasarele pietonale peste râul Someș.

La solicitarea Serviciului evidență patrimoniu și cadastru, pentru argumentarea solicitării de demolare, Biroul individual de arhitectură Vlad Sebastian Rusu depune, în completare, prin adresa nr. 240084/07.05.2019, o Documentație tehnică privind starea tehnică a Corpului C1 din Parcul Feroviarilor, întocmită de arh. stag. Miruna Moldovan.

În documentație se arată că „proiectul dezvoltă propunerea declarată câștigătoare cu ocazia concursului internațional de soluții pentru revitalizarea și activarea Parcului Feroviarilor, organizat de Primăria Cluj-Napoca, în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România. Prin soluția declarată câștigătoare a acestui concurs, se propune reamenajarea integrală a suprafeței parcului, cu păstrarea vegetației valoroase existente. În noua configurație spațială a parcului, clădirea C1 este propusă pentru demolare, deoarece starea sa fizică și funcțională nu mai satisface nevoile contemporane și nu se integrează în conceptul general al parcului”.

Referitor la caracteristicile clădirii, în documentație se arată următoarele: „Clădirea C1, cu regim de înălțime parter, are o suprafață construită de 210 mp și a fost edificată în anul 1930, cu funcțiunea depozit (...) Structura casei este din zidărie portantă de cărămidă pe fundații de beton și șarpantă din lemn. La exterior finisajele sunt din tencuială la soclu și pereți, zugrăveli în culorile alb și roz la bosajele de pe fațada la stradă, tâmplării din lemni și învelitoare din țiglă ceramică și tablă lisă. Starea fizică a construcției este medie, aceasta prezentând deteriorări ale finisajelor exterioare și interioare și deteriorări ale învelitorii și instalațiilor interioare.

Clădirea nu are în prezent valoare ambientală și nu figurează pe lista monumentelor istorice. Clasa de importanță a clădirii conform CR-0-2005 este III. Potrivit Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, aprobat prin HG nr. 766/1997, construcția face parte din categoria de importanță D - clădiri de importanță redusă, clasa de importanță IV.

Clădirea prezintă degradări ale fațadelor, prin tencuieli căzute sau degradate, jgheaburi și burlane degradate, învelitoare din țiglă ceramică și plăci de azbociment afectate, foi de sticlă sparte la ferestre, instalații electrice improvizate, finisaje interioare foarte degradate, atât la pardoseli cât și la pereți și tavane, tâmplării interioare și exterioare afectate.

Deasemenea, din punct de vedere funcțional și spațial, clădirea nu permite o refuncționalitate care să răspundă nevoilor viitoare ale parcului, având o structură de încăperi decomandate, cu spații de mici dimensiuni și cu un iluminat natural modest. astfel, clădirea nu poate răspunde nevoii de spații flexibile, generoase, care să asigure cadrul organizării unor evenimente interioare, cu aglomerări de persoane cum ar fi expoziții, conferințe, prezentări etc.”

Prin Nota internă nr. 459276/445/10.09.2019, Serviciul investiții reia argumentele prezentate de Biroul individual de arhitectură Vlad Sebastian Rusu în documentația depusă, arătând că se propune demolarea construcției C1 existente pe parcelă (Parcul Feroviarilor) pentru reconfigurarea intrării principale în parc, păstrarea zonificării activităților din soluția de concurs și pentru asigurarea unui grad de ocupare cu clădiri a parcului, în limitele indicilor urbanistici prevăzuți în PUG și RLU Cluj-Napoca.

Având în vedere că imobilul aparține domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, în vederea demolării este necesară trecerea acestuia în domeniul privat al municipiului.

Față de cele expuse, din punct de vedere al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, este necesară aprobarea plenului Consiliului local pentru trecerea imobilului din domeniu public, în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca

Referitor la demolarea imobilului, raportat la act nr. 459276/2019, Direcția tehnică consideră că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:
Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căreia:

Art. 129. Atribuțiile consiliului local

(2) *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:*

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art. 361. Trecerea unui bun din domeniul public în domeniul privat al aceluiași titular al dreptului de proprietate

(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel.

(3) În instrumentele de prezentare și motivare ale hotărârilor prevăzute la alin. (1) și (2) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public național sau local, după caz.

(4) Actele încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin. (3) sunt lovite de nulitate absolută.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

Art. 1 (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Art. 7 (17) Primăriile pot dezafecta construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16), cu obligația de a se întocmi documentații specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr. 1.

6
J

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c), 361 alin. 2-4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 1 alin. 1 și art. 7 alin. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca a imobilului-construcție situat în municipiul Cluj-Napoca, Parcul Feroviarilor, identificat prin nr. cadastral 278302-C1, cu următoarea descriere: Clădire pentru depozit, cu suprafața construită la sol de 210 mp., edificată în anul 1930, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, compusă din: un antreu, un hol, o magazie, șase birouri, două wc; construcția nu are lift și nu are certificat de performanță energetică”, înscrisă în CF nr. 278302 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate, dobândit prin cumpărare, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, aprobarea demolării și a radierii din CF nr. 278302 a imobilului, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**

**DIRECTOR,
IULIA ARDEUS**

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

DIRECȚIA TEHNICĂ

**DIRECTOR
VIRGIL PORUȚIU**

**SERVICIUL EVIDENȚĂ
PATRIMONIUL ȘI CADASTRU**

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

Întocmit, Cons. Adriana David

7
8



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 278302 COPIE

Carte Funciară Nr. 278302 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:69805
Nr. topografic:5521/2,5523/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	278302	53.457	TEREN-PARCUL FEROVİARILOR

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	278302-C1	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:210 mp; Cladire pentru depozit, edificata in anul 1930, pe fundatii din beton, zidarie din caramida, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla compusa din: 1 antreu, 1 hol, 1 magazie, 6 birouri, 2 WC. Constructia nu are lift si nu are certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
2033 / 20/04/1991		
Act nr. 416, din 10/05/1989 emis de CONSILIUL POPULAR CLUJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	/ B.4 A1
1) STATULUI ROMAN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVA		
2) REGIONALA CF CLUJ		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF-69805)		
19097 / 04/02/2016		
Act Administrativ nr. 27825, din 22/01/2016 emis de Municipiul Cluj-Napoca Directia Impozite si Taxe Locale (act administrativ nr. 23794/492/22-01-2015 emis de Municipiul Cluj-Napoca Directia Impozite si Taxe Locale; act administrativ nr. 12298/26-01-2016 emis de BCPI --- Cluj-Napoca; act administrativ nr. 46/B/17/277/2016/16-02-2016 emis de Compania Nationala de Cai Ferate "CFR" SA Bucuresti Sucursala Regionala CF Cluj);		
B2	Se înscrie construcția existentă	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	/ B.5 A1.1
1) COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "CFR" S.A. , CIF:11054529		
126471 / 21/07/2017		
Act Normativ nr. 458, din 30/06/2017 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 735, din 18/07/2017 emis de CONS. LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 46/C/417, din 17/07/2017 emis de CNCF CFR SA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA , CIF:4305857, în administrarea		
2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA , CIF:4305857, DOMENIUL PUBLIC		
205917 / 09/11/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2286, din 07/11/2018 emis de Buda Liliana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, domeniu public, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857, în administrarea		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



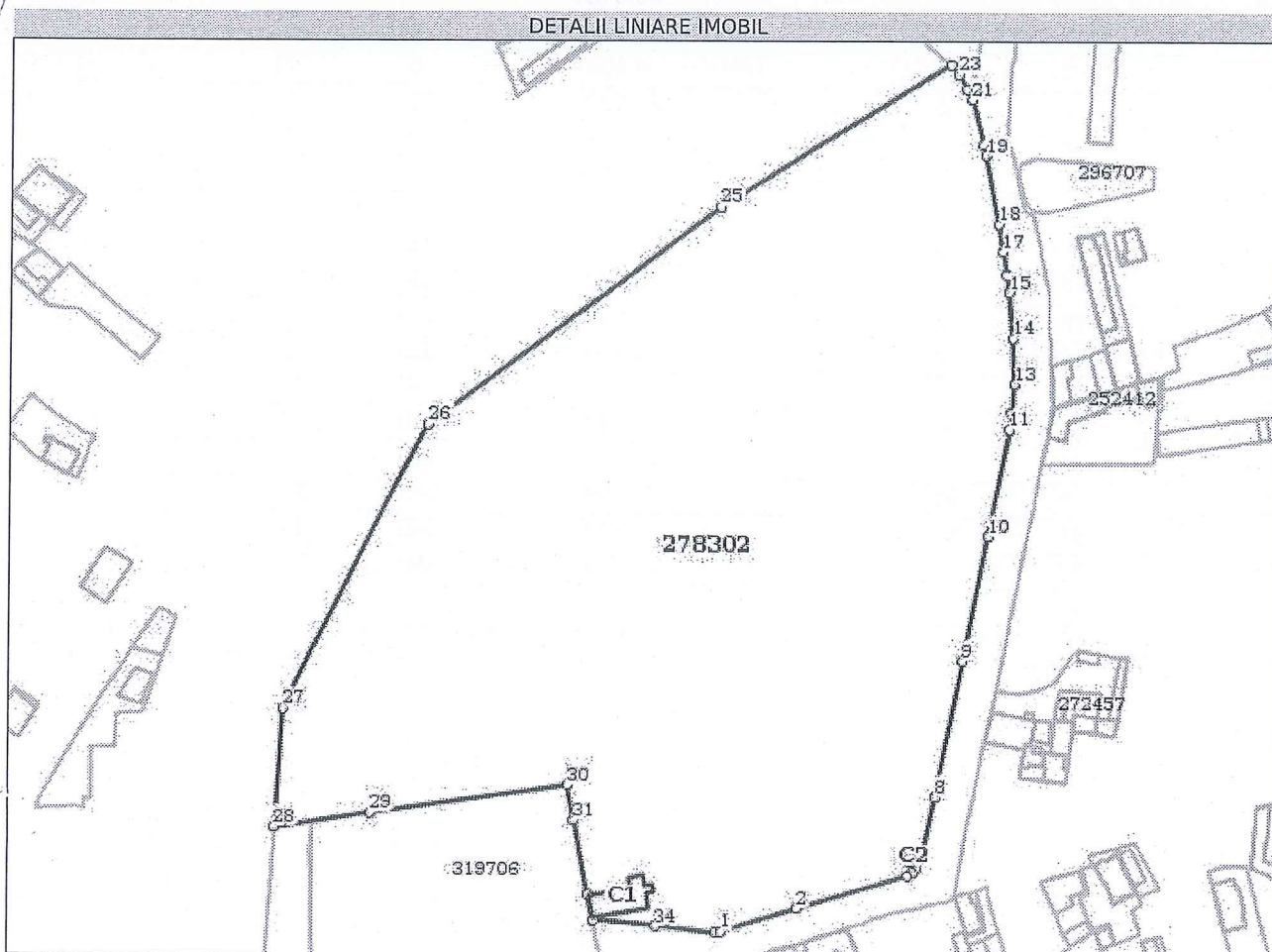
9
10

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
278302	53.457	TEREN-PARCUL FERROVIARILOR

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	53.457	-	-	5521/2, 5523/2	Imobil imprejmuit în E și parțial în S cu gard din metal și beton, iar în N și V nu este imprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	278302-C1	construcții administrative și social culturale	210	Cu acte	S. construită la sol: 210 mp; Clădire pentru depozit, edificată în anul 1930, pe fundații din beton, zidărie din caramida, sarpanta din lemn cu învelitoare din tigla compusă din: 1 antreu, 1 hol, 1 magazie, 6 birouri, 2 WC. Construcția nu are lift și nu are certificat de performanță energetică.
A1.2	278302-C2	construcții industriale și edilitare	14	Fara acte	S. construită la sol: 14 mp; Clădire post de transformare. Fara acte.

10

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	29.543
3	4	2.108
5	6	4.902
7	8	21.322
9	10	46.752
11	12	6.293
13	14	16.973
15	16	6.423
17	18	10.087
19	20	4.152
21	22	4.309
23	24	4.188
25	26	133.849
27	28	43.649
29	30	72.799
31	32	27.811
33	34	23.359
35	1	2.123

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	42.403
4	5	2.126
6	7	1.386
8	9	51.002
10	11	40.313
12	13	10.62
14	15	16.968
16	17	8.541
18	19	25.799
20	21	16.843
22	23	6.318
24	25	99.614
26	27	117.885
28	29	36.353
30	31	13.43'
32	33	9.262
34	35	22.177

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CONFORM CU
ORIGINALUL

3305 / 25.01.2019

Remus Pavel BORZ
10/01/2019

Data 25/01/2019

AL 11

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA TEHNICA
SERVICIUL INVESTITII
NR. 459276/445/10.09.2019

APROBAT,
PRIMAR
EMIL BOC

NOTA INTERNA

CATRE,

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII

Referitor la obiectivul: Reabilitare si revitalizare a Parcului Feroviarilor din Cluj-Napoca

Prin prezenta solicitam intocmirea proiectului de H.C.L cu privire la demolarea imobilului din Parcul Feroviarilor, avand in vedere urmatoarele aspecte:

- Proiectul de față dezvoltă propunerea declarată câștigătoare cu ocazia Concursului internațional de soluții pentru Revitalizarea și activarea Parcului Feroviarilor, organizat de Primăria Cluj-Napoca în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România.
- Prin soluția declarată câștigătoare a acestui concurs, s-a propus reamenajarea integrală a suprafeței parcului, cu păstrarea vegetației valoroase existente. În noua configurație spațială a parcului clădirea C1 este propusă pentru demolare deoarece starea sa fizică și funcțională nu mai satisface nevoile contemporane, deoarece: prin proiect se propune un concept ecologic de reamenajare a spațiilor verzi plantate, cu încurajarea unui caracter natural, fără intervenții invazive. De asemenea se propune gestionarea preluării apelor pluviale de pe suprafețele mari deschise ale parcului, într-un sistem integrat și direcționat gravitațional spre două zone umede. În vecinătatea acestor zone umede se vor prevedea plantări ale unei vegetații specifice, care să încurajeze apariția unui ecosistem specific. În rest se propune suplimentarea vegetației existente cu noi plantări de arbori și arbuști, cu soiuri autohtone existente de-a lungul cursului râului Someș, de la izvoare și până la vărsare, ca urmare a unui concept care plasează Someșul ca element principal al parcului și parcul ca și componentă a sistemului ecologic verde al râului. Clădirea C1 nu se integrează din acest punct de vedere în conceptul general al parcului.
- Clădirea C1 din Parcul Feroviarilor se află în prezent într-o stare de degradare accentuată, cu urme vizibile ale degradării fizice, atât la interiorul clădirii, cât și la exterior. Totodată clădirea este restrictivă din punct de vedere al refuncționalizării, datorită configurației spațiale de încăperi decomandate de mici dimensiuni, ce nu pot reprezenta un spațiu de calitate pentru organizarea diverselor evenimente interioare culturale, cu aglomerări de persoane. În fine, clădirea este amplasată în zona intrării principale actuale și viitoare a parcului, însă împiedică dezvoltarea mai generoasă a acestui acces important în parc, prin poziția ei în plan.

12
15

- În urma concluziilor de mai sus se propune demolarea construcției C1 existente pe parcelă pentru reconfigurarea intrării principale în parc, păstrarea zonificării activităților din soluția de concurs și pentru asigurarea unui grad de ocupare cu clădiri a parcului, în limitele indicilor urbanistici prevăzuți în PUG și RLU Cluj-Napoca.

ARHITECT SEF
DANIEL POP



DIRECTOR
VIRGIL PORUTIU



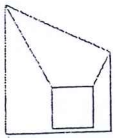
SEF SERVICIU
LIANA HENT



CONSILIER
CARMEN BUSU



13
H



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. e. grigorescu nr. 21/ cod 400317/ cluj-napoca/ românia/ telefon +4 074 7289311/ e-mail vlad.rusu@arch.utcluj.ro/ www.vladrusu.ro



45

1067

Elena Bodg
M. Chirbă Opriș
DT. 05.2019
A. Da
(HCL)

**COMPLETARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ OBTINERE AVIZ
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**

**DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PRIVIND STAREA TEHNICĂ CORP C1 DIN PARCUL
FEROVIARILOR**

REVITALIZAREA ȘI ACTIVAREA PARCULUI FEROVIARILOR
str. Parcul Feroviarilor nr. 4, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
NR. ÎNREG. 200411/45

da 2

15
17



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str.e. grigorescu nr. 21/ cod 400317/ cluj- napoca/ românia/ telefon +4 074 7289311/ e-mail vlad.rusu@arch.utcluj.ro/ www.vladrusu.ro

BORDEROU

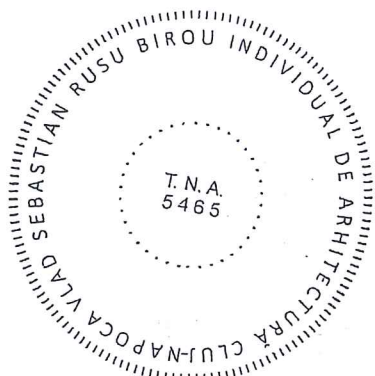
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PRIVIND STAREA TEHNICĂ CORP C1 DIN PARCUL FEROVIARILOR

1. PARTE SCRISĂ

1. Borderou
2. Memoriu Tehnic.

2. PARTE DESENATĂ

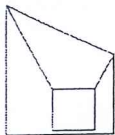
- A01. Plan Parter – sc. 1:100
- A02. Plan Învelitoare – sc. 1:100
- A03. Fațada Nord și Fațada Sud – sc. 1:100
- A04. Fațada Est, Vest și Secțiune A-A – sc. 1:100
- A05. Imagini Corp C1



întocmit
arh. stag. Miruna Moldovan

data
aprilie 2019

15
18



MEMORIU TEHNIC

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PRIVIND STAREA TEHNICĂ CORP C1 DIN PARCUL FERROVIARILOR

1. DATE GENERALE

1.1. DENUMIRE INVESTIȚIE:

REVITALIZAREA ȘI ACTIVAREA PARCULUI FERROVIARILOR

DESFĂȘINȚARE CORP C1

1.2. BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, str. Moșilor nr. 3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.3. AMPLASAMENT:

Parcul Feroviarilor, str. Parcul Feroviarilor nr. 4, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.4. PROIECTANT:

PROIECTANT GENERAL:

- Asiza Birou de Arhitectură SRL, strada Andrei Șaguna nr. 34, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANȚI SPECIALITATEA ARHITECTURĂ:

- Vlad Sebastian Rusu Birou Individual de Arhitectură, strada Eremia Grigorescu nr. 21, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

- Studio 82, strada Crișan nr. 32, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.5. PROIECT:

nr. 21/2018

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Parcul Feroviarilor, strada Parcul Feroviarilor și malurile râului Someș, din dreptul parcului, se află în partea de nord a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, în zona pericentrală a orașului. Terenul pe care sunt amplasate toate obiectivele de investiții este fără fenomene fizico-geologice de instabilitate cunoscute. Malurile râului Someș prezintă o ușoară declivitate a terenului, spre nivelul apei râului, în rest tot amplasamentul studiat este orizontal, fără denivelări semnificative.

Suprafața totală a terenurilor pe care se dorește implementarea proiectului este de 67.176 mp. Dimensiunile în plan ale terenurilor sunt următoarele:

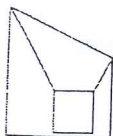
- Parcul Feroviarilor dimensiuni variabile conform C.F./N.C. nr. 278302 și suprafață 53.457 mp.

- Strada Parcul Feroviarilor lățimi variabile conform C.F./N.C. nr. 333616 și lungime 436,3 ml și suprafață 8.496 mp.

- Malul drept al râului Someșul Mic dimensiuni variabile conform C.F./N.C. nr. 333690 și lungime 397 ml. și suprafață 2.906 mp.

- Malul stâng al râului Someșul Mic dimensiuni variabile conform C.F./N.C. nr. 333875 și lungime 352 ml. și suprafață 4.421 mp.

Amplasamentul studiat este reglementat ca Unitate Teritorială de Referință cu indicativul ZCP_VA (Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice) și ZCP_Ve (Zonă verde de protecție a apelor



2.2. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

În prezent pe arealul de studiu există două construcții: o clădire (C1) cu regim de înălțime parter și un teren de sport cu o împrejmuire din structură metalică și plasă din oțel. Clădirea C1 are o suprafață construită de 210mp. și a fost edificată în anul 1930. Clădirea este amplasată în partea sudică a Parcului Feroviarilor alături de accesul principal în parc.

Funcțiunea construcției este de depozit, fiind alcătuită dintr-un antreu, un hol, o magazie, 6 birouri și 2 grupuri sanitare. Structura casei este din zidărie portantă de cărămidă pe fundații de beton și șarpantă din lemn. La exterior finisajele sunt din tencuială strop la soclu și pereți, zugrăveli în culorile alb și roz la bosajele de pe fațada la stradă, tâmplării de lemn și învelitoare din țiglă ceramică și tablă lăsa. Starea fizică a construcției este medie, aceasta prezentând deteriorări ale finisajelor exterioare și interioare și deteriorări ale învelitorii și instalațiilor interioare.

Clădirea nu are în prezent valoarea ambientală și nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice. Clasa de importanță a clădirii conform CR -0-2005 este III. Potrivit "Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor" aprobat de HGR nr. 766/1997, construcția face parte din categoria de importanță "D"- clădiri de importanță redusă, clasa de importanță este IV.

Clădirea prezintă în prezent degradări ale fațadelor, prin tencuiele căzute sau degradate, jgheaburi și burlane degradate, învelitoare din țiglă ceramică și plăci de azbociment afectate, foi de sticlă sparte la ferestre, instalații electrice improvizate, finisaje interioare foarte degradate, atât la pardoseli cât și la pereți și tavane, tâmplării interioare și exterioare afectate.

De asemenea, din punct de vedere funcțional și spațial clădirea nu permite o refuncționalizare care să răspundă nevoilor viitoare ale parcului, având o structură de încăperi decomandate, cu spații de mici dimensiuni și cu un iluminat natural modest. Astfel clădirea nu poate răspunde nevoii de spații flexibile, generoase, care să asigure cadrul organizării unor evenimente interioare, cu aglomerări de persoane cum ar fi expoziții, conferințe, prezentări etc.

2.3. UTILITĂȚI EXISTENTE

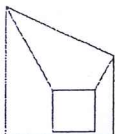
În prezent clădirea C1 este racordată la rețelele de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

2.4. SOLUȚIA DIN CONCURSUL DE SOLUȚII

Proiectul de față dezvoltă propunerea declarată câștigătoare cu ocazia Concursului internațional de soluții pentru Revitalizarea și activarea Parcului Feroviarilor, organizat de Primăria Cluj-Napoca în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România.

Prin soluția declarată câștigătoare a acestui concurs, se propune reamenajarea integrală a suprafeței parcului, cu păstrarea vegetației valoroase existente. În noua configurație spațială a parcului clădirea C1 este propusă pentru demolare deoarece starea sa fizică și funcțională nu mai satisface nevoile contemporane, deoarece:

- prin proiect se propune un concept ecologic de reamenajare a spațiilor verzi plantate, cu încurajarea unui caracter natural, fără intervenții invazive. De asemenea se propune gestionarea preluării apelor pluviale de pe suprafețele mari deschise ale parcului, într-un sistem integrat și direcționat gravitațional spre două zone umede. În vecinătatea acestor zone umede se vor prevedea plantări ale unei vegetații specifice, care să încurajeze apariția unui ecosistem specific. În rest se propune suplimentarea vegetației existente cu noi plantări de arbori și arbuști, cu soiuri autohtone existente de-a lungul cursului râului Someș, de la izvoare și până la vărsare, ca urmare a unui concept care plasează Someșul ca element principal al parcului și parcul ca și componentă a sistemului ecologic verde al râului. Clădirea C1 nu se integrează din acest punct de vedere în conceptul general al parcului.



- parcul va avea accesibilitate publică pietonală nelimitată pe toată durata zilei și nopții, prin șapte accese propuse. Accesul principal se păstrează cel existent din strada Anton Pann, la acesta adăugându-se încă un acces principal din intersecția străzii Parcul Feroviarilor cu strada Barbu Patriciu, vis-a-vis de Biserica Ortodoxă Sf. Vasile cel Mare. Accesul principal propus este în prezent blocat fizic de clădirea C1.

Prin noua amenajare, parcul primește două zone funcționale din punct de vedere al activităților și amenajărilor previzionate: zona activităților active - situată pe jumătatea estică a parcului, paralelă cu strada Parcul Feroviarilor, ce va conține spații amenajate pentru socializare și recreere (pavilion multifuncțional, "pajiște urbană" multifuncțională, loc de joacă pentru copii, loc pentru aparate fitness, loc pentru jocuri de masă, amfiteatru în aer liber etc), și zona activităților pasive - propusă pe jumătatea vestică a parcului, în legătură directă cu malul și râul Someș, este propusă cu activități reduse ca impact poluant sonor sau de aglomerări de persoane, iar amenajarea este una naturală cu alei și vegetație gazon și plantații cu arbori și arbuști, iluminat general și arhitectural cu sistem LED și mobilier urban pentru odihnă. În actuala situație clădirea C 1 este poziționată nefericit față de zonificarea din soluția câștigătoare, ea neputând fi cuprinsă în zona activităților active, cu un grad de antropizare mai ridicat.

2.5. CONCLUZII ALE SITUAȚIEI EXISTENTE

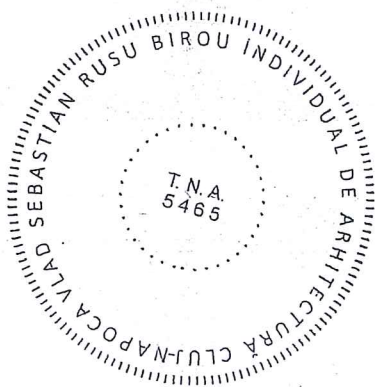
Clădirea C1 din Parcul Feroviarilor se află în prezent într-o stare de degradare accentuată, cu urme vizibile ale degradării fizice, atât la interiorul clădirii, cât și la exterior. Totodată clădirea este restrictivă din punct de vedere al refuncționalizării, datorită configurației spațiale de încăperi decomandate de mici dimensiuni, ce nu pot reprezenta un spațiu de calitate pentru organizarea diverselor evenimente interioare culturale, cu aglomerări de persoane. În fine, clădirea este amplasată în zona intrării principale actuale și viitoare a parcului, însă împiedică dezvoltarea mai generoasă a acestui acces important în parc, prin poziția ei în plan.

3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

În urma concluziilor de mai sus se propune demolarea construcției C1 existente pe parcelă pentru reconfigurarea intrării principale în parc, păstrarea zonificării activităților din soluția de concurs și pentru asigurarea unui grad de ocupare cu clădiri a parcului, în limitele indicilor urbanistici prevăzuți în PUG și RLU Cluj-Napoca.

întocmit

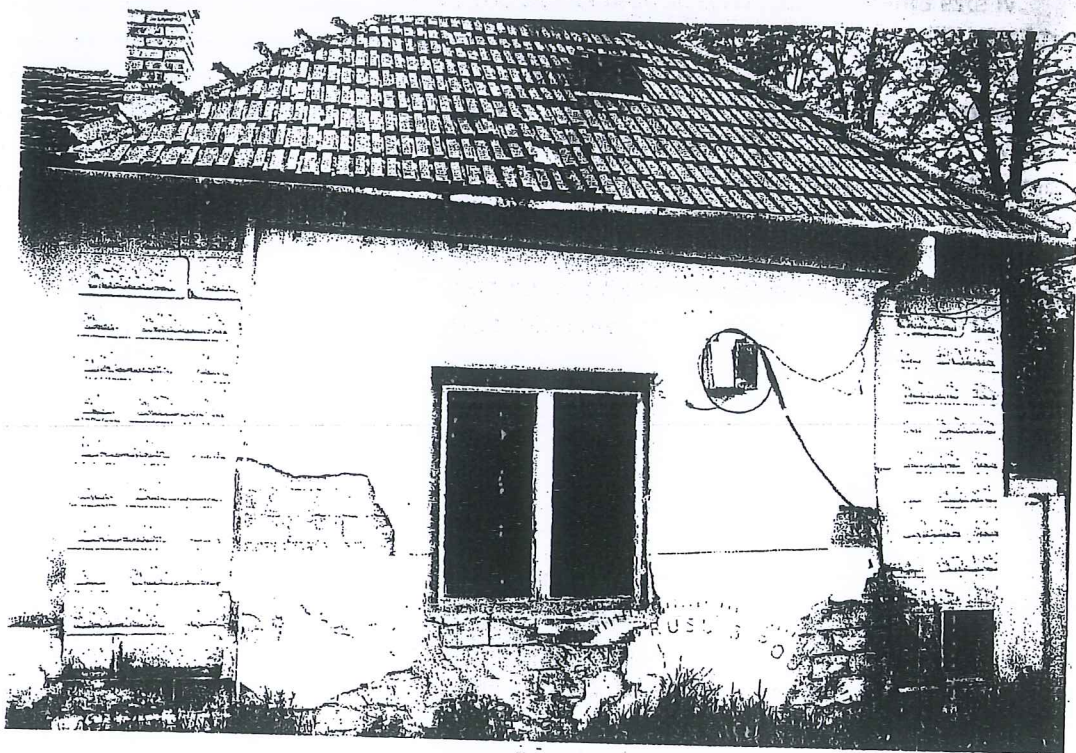
arh. Vlad Sebastian Rusu
arh. stag. Miruna Moldovan



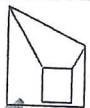
data

aprilie 2019

18



Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a autorilor, transmiterea sau reproducerea integrală sau parțială, fără aprobarea scrisă a acestora se sancționează conform legii nr 8/1996. Planșa este valabilă numai cu semnăturile și stampilele în original.



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. eremia grigorescu nr.21/Cluj-Napoca/ t:+4 0747 289 311/ e-mai: vlad.rusu@arch.utcluj.ro/ www.vladrusu.ro



STUDIO 82

Cluj-Napoca
+4 0751 055 365
studiooptdoi@gmail.com
www.s82.ro

BENEFICIAR

PRIMĂRIA-MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Mun. Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 3, Jud. Cluj

INVESTIȚIA

REVITALIZAREA ȘI ACTIVAREA PARCULUI FERROVIARILOR
Mun. Cluj-Napoca, Str. Parcul Feroviarilor nr. 4, Jud. Cluj

OBIECT 1

REABILITARE PARCUL FERROVIARILOR

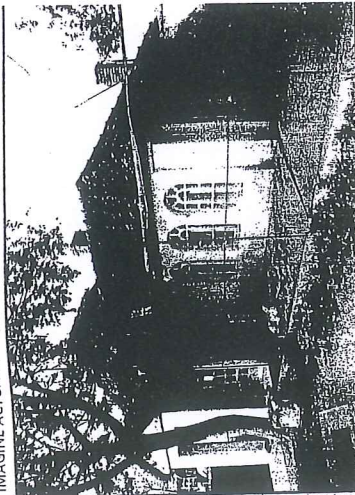
OBIECT 1.19

DEMOLĂRI ȘI DESFACERI

20
19

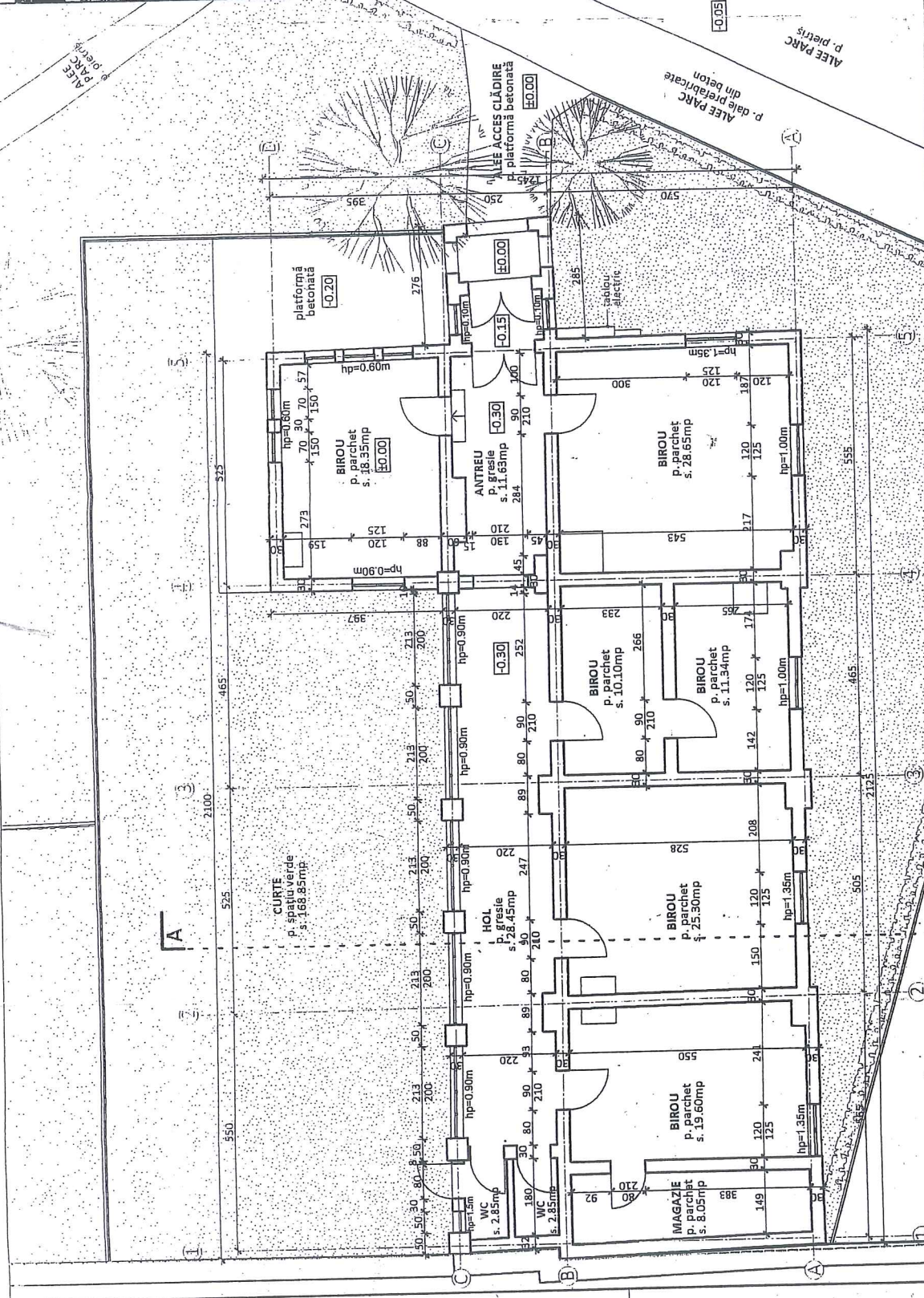
SEF PROIECT	arh. Vlad Sebastian RUSU		SCARA	PLANȘA	PROIECT NR.	FAZA	FORMAT	PLANȘA NR.
PROIECTAT	arh. Vlad Sebastian RUSU		1: 100					
	arh.stg.Miruna MOLDOVAN		DATA					
REDACTAT	arh.stg.Miruna MOLDOVAN		aprilie 2019		21/2018	D.T.A.D.	210 X 297 mm.	A05

IMAGINE ACTUALĂ



LEGENDA

- limita de proprietate
- împrejmuire din panouri din țevă metalică circulară, plasă metalică și sârmă ghimpată
- împrejmuire din panouri din profile metalice vopsite în culoarea verde
- împrejmuire din zidărie din cărămidă și sârmă ghimpată
- vegetație existentă - gard viu
- spațiu verde existent - plantații iarbă
- supratăță pietonală sigilată - pavele prefabricate din beton
- supratăță pietonală sigilată - dale dreptunghiulare prefabricate din beton
- supratăță pietonală nesigilată - pietriș



Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a autorilor. Transcrierea sau reproducerea integrală sau parțială, fără aprobarea scrisă a acestora se sancționează conform legii nr 8/1996. Plasa este valabilă numai cu semnăturile și ștampilele în original.

vlad sebastian rusu
 birou individual de arhitectură

str. arena gîrboșan nr.21/Ciuj-Napoca I-4 0747 289 311 e-mail: vlad.rusu@arch.vlad.ro www.vlad.ro



STUDIO 82
 Ciuj-Napoca
 str. Mădăria 385
 vladsebastian@gmail.com
 www.st82.ro

BENEFICIAR
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 Mun. Cluj-Napoca, Calea Măgior nr. 3, Jud. Cluj

INVESTIȚIA
 REVITALIZAREA ȘI ACTIVAREA PARCULUI FEROVARIILOR
 Mun. Cluj-Napoca, Str. Parcul Feroviarilor nr. 4, Jud. Cluj

OBIECT 1
 REABILITARE PARCUL FEROVARIILOR

OBIECT 1.19
 DEMOLĂRI ȘI DESFACERI

PLAȘA
PI AN PARTER

SCARA
 1:100

PARCARE
 P. pavele prefabricate
 din beton

20



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. e. grigorescu nr. 21/ cod 400317/ cluj-napoca/ românia/ telefon +4 074 7289311/ e-mail vlad.rusu@arch.utcluj.ro/ www.vladrusu.ro

Adresa nr. 1/26 iulie 2019



CĂTRE
DIRECȚIA DE PATRIMONIU AL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII, Cluj -Napoca

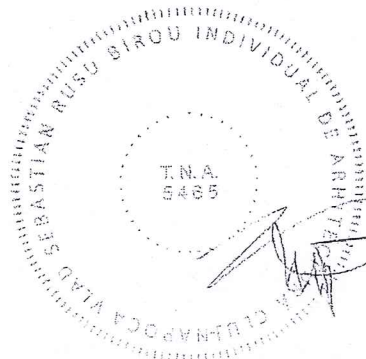
Aferent documentației depuse pentru proiectul de Revitalizare a Parcului Feroviarilor din municipiul Cluj-Napoca, vă transmitem avizele favorabile ale Direcției Tehnice și a Serviciului de Spații verzi și ecologie urbană, din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca

întocmit

conf. dr. arh. Vlad Sebastian Rusu

data

iulie 2019



21
22

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA TEHNICĂ
SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
Nr.212549,290877/446 din 05.06.2019

AVIZ DE PRINCIPIU

La documentația înregistrată la nr.212549,290877 /16.04.2019 pentru Municipiul Cluj Napoca pentru obiectivul „Revitalizarea și activarea Parcului Feroviarilor”, conform planului de situație anexat la certificatul de urbanism nr.4129/02.10.2019, se avizează favorabil planul de semnalizare rutieră.

În conformitate cu prevederile art.128 din OUG 195/2002 actualizată, se va obține obligatoriu și avizul Poliției Rutiere.

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Gheorghe Șurubaru

DIRECTOR EXECUTIV,
Virgil Poruțiu



SEF SERVICIU,
Mirela Mărincean

Consilier superior Rodica Grosz
2 exemplare

Rodica Grosz

22
23

AVIZ TEHNIC de PRINCIPIU

Urmare adresei nr. 200403/44/10.04.2019 depusa pentru obiectivul "REVITALIZAREA SI ACTIVAREA PARCULUI FERROVIARILOR" IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA" str. PARCUL FERROVIARILOR, beneficiar MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, se acordă AVIZ FAVORABIL conform planului de situație anexat la Certificatul de Urbanism nr. 4129/02.10.2018, cu respectarea următoarelor conditii:

Amenajarea zonei de recreere se va realiza respectanduse Planul Urbanistic General in vigoare .

Pe alei se va respecta urmatoarea stratificatie rutiera :

Alee Principala Tip 1

- 1.suprafete de calcare in grosime minima de 15cm din beton cu agregate la vedere
- 2.strat de egalizare in grosime de 15cm din agregate compacte sort 0-16mm_3-5cm
- 3.fundatie in grosime minima de 25cm din agregate compactate 0-45mm
- 4.folie de separare geotextil
- 5.pamant compactat

Alee Secundara Tip 2

- 1.suprafete de calcare in grosime minima de 8cm din split 3-6mm, nisip 2-4mm si pietris sort 3-6mm
- 2.strat de egalizare in grosime de 15cm din agregate compacte sort 0-16mm_3-5cm
- 3.fundatie in grosime minima de 25cm din agregate compactate 0-45mm
- 4.folie de separare geotextil
- 5.pamant compactat

Alee Secundara Tip 3

- 1.lespezi de piatra din andezit...grosime minima 15cm si suprafata 0.5mp-1.0mp
- 2.strat de umplutura in grosime de 15cm din pamant vegetal
- 3.fundatie in grosime minima de 20cm din agregate compactate 0-45mm
- 4.folie de separare geotextil
- 5.pamant compactat

Amenajarea strazii Parcul Feroviarilor :

- Se va pastra formula actuala de circulatie, cu cate o banda de mers pe sensul de deplasare.
- Se vor prevedea benzi pentru biciclete pe ambele sensuri de mers
- Se vor inlocui toate straturile de uzura
- Se vor amenaja locuri de parcare pe latura sudica si estica a strazii, in lungul strazii, prin corelarea acestora cu accesele existente pe parcelele din frontul strazii

23

Amenajarea malurilor raului Someș :

- Se vor amenaja alei pentru acces la apa
- Amenajarea malului drept va ține cont de zidul de sprijin existent, pe care se va înlocui balustrada existentă cu o balustrada metalică

Realizare pasarele pietonale peste raul Someș :

- Se vor realiza două pasarele pietonale peste raul Someș, acestea vor avea culee din beton armat și deschiderea din structuri metalice; vor fi poziționate în dreptul strazii Spitalului respectiv în dreptul strazii Iuliu Coroianu

Toate accesele, aleile și trotuarele vor fi astfel amenajate încât să nu existe pas la bordura, pentru accesul facil al carucioarelor.

Evacuarea apelor pluviale :

O parte din apele pluviale vor fi colectate în rigole și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare ape pluviale existentă, iar o parte vor fi direcționate către zonele inundabile prevăzute în interiorul parcului.

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafețele carosabile (parcări în lungul strazii Parcul Feroviarilor) se vor trata prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi agrementate tehnic în acest scop, calitatea apelor rezultate în urma acestor tratări va fi conform NTPA001, și vor fi deversate în zona inundabilă prevăzută în acest scop în interiorul parcului.

Lucrările de construcție se vor realiza cu o firmă specializată în domeniu.

Prezentul aviz conține 12 planșe vizate și este valabil numai dacă, până la obținerea Autorizației de Construcție, se va întocmi prin grija și cheltuiela investitorului, a **proiectului de "REVITALIZAREA ȘI ACTIVAREA PARCULUI FEROVIARILOR" ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**". Proiectul va fi întocmit de proiectant de specialitate și va avea viza de verificator de proiecte pentru drum. La solicitarea Autorizației de Spargere, documentația ce se va depune va conține și copie după contractul de servicii pentru dirigență de drum încheiat între investitorul/executantul lucrării."



ADMINISTRATOR PUBLIC

ing. Surubaru Gheorghe

Director executiv,

ing. Virgil Porutiu

Șef serviciu

Administrație cai publice,
ing. Cora Gabriela

Șef serviciu rețele edilitare și transport

ing. Nicolae Niculita

2 ex. Consilier ing. Bochiș Marcel



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
BIROUL EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ȘI ILUMINAT
PUBLIC



Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România; Tel: +40-(0)264-336 261; Fax: +40-(0)264-599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

NR.195179/444/30.05.2019

Către,

Municipiul Cluj-Napoca
Str. Calea Motilor nr.1-3
CLUJ-NAPOCA

AVIZ DE PRINCIPIU
FAVORABIL

Referitor la solicitarea Dvs de acordare a avizului de amplasament pentru efectuarea lucrărilor de "Revitalizarea si activarea Parcului Feroviarilor, vă transmitem prin prezenta avizul pentru instalația de iluminat public proprietate a Primăriei Cluj-Napoca.

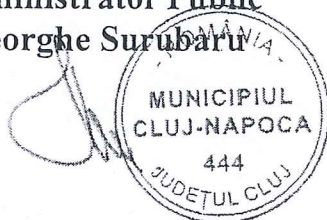
În aceasta zona Primăria Cluj-Napoca deține rețea de iluminat public. In anul 2018 au fost realizate lucrari de modernizare a rețelei conform planului de situatie anexat.

Avem rugamintea de a ne invita la predarea de amplasament.

Vă mulțumim pentru înțelegere.

Cu stimă,

Administrator Public
Gheorghe Surubaru



Director executiv,
Virgil Porutiu

Șef-birou,
Daniel Dranca

cons.ing.Berindean Mirela

25
28



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Motilor 1, 400001, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
Telefon: 0264.596030, Fax: 0264.431753
Web: www.primariaclužnapoca.ro
email: spatiiiverzi@primariaclužnapoca.ro

DIRECȚIA ECOLOGIE URBANĂ ȘI SPAȚII VERZI
SERVICIUL SPAȚII VERZI
Nr. 195172/461/16.04.2019

AVIZ DE PRINCIPIU

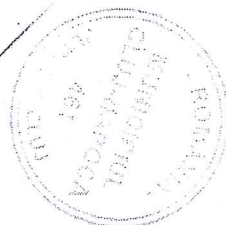
Urmare adresei inregistrata cu numarul mai susmentionat de catre VLAD SEBASTIAN RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA prin care ne solicitati eliberarea avizului de principiu in baza certificatului de urbanism nr. 4129 din 02.10.2018, pentru obiectivul de investitie:

„ Revitalizarea si activarea Parcului Feroviarilor ” situat in Cluj Napoca, str. Parcul Feroviarilor, nr.4, va comunicam urmatoarele:

- se acorda aviz favorabil, cu respectarea prevederilor memoriului tehnic pentru arhitectura si a prevederilor din certificatul de urbanism nr. 4129 din 02.10.2018.

ADMINISTRATOR PUBLIC
GHEORGHE SURUBARU

DIRECTOR EXECUTIV,
VIOREL PLESA



SEF SERVICIU,
VASILE MOLDOVAN

Intrănit,
insp. M. U.S

25
28

2004/06-05-2016

SABIRAL IMPEX SRL C.U.I. R 16367047 R.C. J12/1513/2004
Cluj-Napoca, str. Donath, bl. XIII, sc. D, ap. 55, tel : 0724-350.724, 0741-185.219

RAPORT DE EVALUARE

CLADIRE PENTRU DEPOZIT
Cluj-Napoca, str. Parcul Feroviarilor, FN

Proprietar: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "CFR" SA
Client: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "CFR" SA

Aprilie 2016

27
28

1. INTRODUCERE

1.1 Scrisoare de transmitere

04.04.2016

Catre,

COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "CFR" SA,

Evaluarea proprietatii imobiliare cladire pentru depozit, situata in Cluj-Napoca. str. Parcul Feroviarilor.

FN

In baza solicitarii dvs. am inspectat si evaluat proprietatea la care m-am referit mai sus, in scopul estimarii valorii sale de piata. Raportul de evaluare care urmeaza, constand din 12 pagini plus anexe, prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta din urmatoarul imobil:

- „Cladire pentru depozit” conform CF nr. 278302(anexa 1) , modificata in birouri conform nota de fundamentare(anexa 1.1), cladire cu regim de inaltime P, cu suprafata construita de 210 mp, amplasata pe un teren(care nu se evalueaza) in suprafata de 53457 mp, situate pe str. Parcul Feroviarilor, FN, zona Pietei Abator, semicentrala.

- Rezumatul evaluarii(Cap. I, pct. 2) prezinta succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului care estimeaza valoarea de piata a cladirilor la data de 04.04.2016 la urmatoarea valoare(fara TVA):

V= 160.800 lei, echivalent a 36.000 euro

Valoarea de piata nu contine TVA

opinie bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare comparabile si pe baza observatiilor facute in capitolul Reconcilierea valorilor.

Valoarea estimata este in conformitate cu starea tehnica care s-a constatat la data inspectarii spatiului analizat si conditiile specifice pietei imobiliare de la data evaluarii.

Raportul a fost pregatit in conformitate, si pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2015 valabile la data evaluarii, a recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania),

Cu stima,

Ing. Fenesan-Virgil Sabin

Expert evaluator ANEVAR



28

1.2 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Tipul proprietatii	Cladire pentru depozit
Localizare	Cluj-Napoca, str. Parcul Feroviarilor, FN, zona Pietei Abator, semicentrala.
Proprietar cladire	COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "CFR" SA conform cartii funciare nr. 278302, Cluj-Napoca(Anexa 1), eliberata de OCPI Cluj, nr. cadastral 278302.
Client	Clientul raportului de evaluare este COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "CFR" SA.
Scopul evaluarii	stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.
Conditii limitative	din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara de pe str Parcul Feroviarilor, FN nu este ipotecata la data evaluarii.
Terenul	Suprafata de teren de 53457 mp nu se evalueaza, este in proprietatea Statului Roman.
Constructiile	Spatiul de pe str. Parcul Feroviarilor, FN are Sconstruita de 210 mp
Metode de evaluare utilizate	Constructii - abordare prin costuri V= 162.045 RON - abordarea prin comparatia directa V= 160.800 RON
Rezultatul evaluarii	in opinia evaluatorului, valoarea de piata a constructiilor care face obiectul prezentului raport de evaluarea este cea estimata prin metoda compatiei directe si este: Vtotalaconstructii: 160.800 lei Valoarea de piata nu contine TVA
Curs valutar utilizat	4,4671 RON/EURO valabil pentru 04.04.2016

Cluj-Napoca
04.04.2016

SC SABIRAL IMPEX SRL
Ing. Focsan Virgil Sabin



1.3. Declarația de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.4. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 31.03.2015.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

2. PREMISELE EVALUARII

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 7 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul

31
32

precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul.

2.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect evaluarea clădirii situate în Cluj-Napoca, str. Parcul Feroviarilor, FN, aflate în proprietatea COMPANIEI NAȚIONALE DE CAI FERATE "CFR" SA, evaluare necesară estimării *valorii de piață în vederea vânzării*.

Raportul de evaluare este destinat numai beneficiarului și scopului declarat, utilizarea raportului de evaluare în alte scopuri se va face numai cu acordul prealabil în scris al executantului lucrării.

2.3 Identificarea clientului

Clientul raportului de evaluare este proprietarul imobilului evaluat COMPANIA NAȚIONALĂ DE CAI FERATE "CFR" SA.

2.4 Tipul valorii estimate și definiția acesteia

Pentru proprietatea evaluată s-a estimat valoarea de piață conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2015.

2.4.1 Definiția valorii de piață

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

2.5 Data estimării valorii și data raportului de evaluare

Raportul de Evaluare a fost întocmit în perioada 31.03.2015 – 04.04.2016, valorile obținute sunt valabile la nivelul de preturi al lunii Aprilie 2016. Data estimării valorii de piață este 04.04.2016, iar data raportului de evaluare, 04.04.2016.

2.6 Moneda raportului

Estimarea valorii de piață s-a făcut la data de 04.04.2016 în RON și EURO pentru cursul comunicat de BNR de 4,4671 RON/EURO.

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc).

2.8 Inspectia proprietatii

33
32⁶

La inspectarea spatiului subiect, evaluatorul a avut acces pe proprietate, a verificat dotarile cu utilitati si starea finisajelor, a avut permisiunea de a fotografia spatiile analizate. Inspectia proprietatii s-a efectuat de Fenesan Virgil-Sabin in prezenta reprezentantului proprietarului imobilului, in data de 31.03.2015.

2.9 Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:

- informatiilor furnizate de catre proprietar, a documentelor furnizate de client, corectitudinea datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- Suprafata construita desfasurata a cladirii folosita in metodele de evaluare a fost luata din extrasul planul de amplasament si delimitare a imobilului(anexa 1.2).
- constatarilor in urma de inspectarii imobilului analizat
- informatii de piata culese de evaluator .

2.10 Clauza de nepublicare

- Posesia acestui raport in original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.
- Continutul acestui raport, atat in totalitate sau in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzata in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa a evaluatorului.

2.11 Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara nu vor fi schimbari esentiale, dupa aceasta data fiind necesara o reevaluare.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Se evalueaza in prezentul raport de evaluare cladirea situata in Cluj-Napoca, str. Parcul Feroviarilor, FN.

Imobilul se afla in proprietatea COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE "CFR" SA si este inregistrat in extrasul de carte funciara nr. 278302 Cluj-Napoca(anexa 1), eliberat de OCPI Cluj cu nr. cadastral 278302.

3.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Cluj-Napoca este un municipiu cu cca. 315.000 de locuitori potrivit ultimului recensamant al populatiei.

Spatiu evaluat este amplasat in zona Pietei Abator, zona semicentrala din municipiul Cluj-Napoca. Zona este mixta rezidentiala si comerciala. Majoritatea cladirilor de pe str. Parcul Feroviarilor sunt case, vile, iar restul sunt spatii de birouri si depozite.

Din punct de vedere edilitar zona este in stagnare din cauza lipsei terenurilor libere in zona semicentrala.

Imobilul de pe str. Parcul Feroviarilor, FN se afla la cca. 1 km distanta de gara din Cluj-Napoca, la aproximativ 8 km de Aeroportul International Avram Iancu din Cluj-Napoca si la 2 km de centrul municipiului Cluj-Napoca.

Statie de autobuz exista in Piata Abator la cca. 300 m distanta.

Zona nu este poluata datorita amplasarii in parc.

Accesul in Parcul Feroviarilor se realizeaza direct de pe str. Marasesti- plan de situatie in anexa 1.1 si plan de incadrare in zona in anexa 2.

3.3 Descrierea amenajarilor si constructiilor

Proprietatea evaluata este:

1) Cladire pentru depozit, cladire parter cu Sconstruita= 210 mp compartimentata in 1 antreu, 1 hol, 1 magazie, 6 birouri, 2 WC.

Descrierea cladirii:

Cladirea a fost construita in anul 1930.

Structura de rezistenta este din zidarie portanta de caramida, fundatii din beton, planseu din lemn.

Acoperis cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla.

La interior sunt finisaje clasice: gresie si parchet din lemn nelacuit, zugraveli in lavabil la interior si tencuieli la exterior, placaje cu faianta la WC-uri.

Tamplaria exterioara: ferestre din lemn cu geam simplu.

Tamplaria interioara: usi din lemn vopsite.

Cladirea este tencuita si vopsita la exterior.

Imobilul este racordat la retelele de energie electrica, gaz, canalizare si apa.

Incalzirea se realizeaza cu sobe de teracota si convectoare pe gaz.

Starea tehnica a constructiei este medie.

3.4 Analiza pietei imobiliare

3.4.1 Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chiriarii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatii veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambursare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de diferite reglementari guvernamentale sau locale.

In raportul de evaluare se analizeaza piata spatiilor de de birouri din zona Pietei Abator, zona semicentrala.

3.4.2 Analiza cererii

35

35

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Cererea pentru proprietati imobiliare cu destinatia de spatii de genul celor evaluate este la un nivel destul de ridicat datorita amplasarii in zona semicentrala. Cererea pentru asemenea spatii vine in general din partea persoanelor juridice.

3.4.3 Analiza ofertei

Oferta de spatii comparabile este destul de scazuta. Oferta este mai mica decat cererea.

3.4.4 Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate se caracterizeaza printr-un nivel al ofertei mai scazut fata de cel al cererii, piata astfel definita fiind o "piata a vanzatorului".

3.4.5 Reglementari si cadru legal

Raportul a fost pregatit in conformitate, si pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2015 valabile la data evaluarii, a recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

In procesul de evaluare s-au utilizat urmatoarele standarde si reglementari legale:

- SEV 100- Cadru general
- SEV 103- Raportarea evaluarii
- SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Abordarea (evaluarea) prin metoda costului de înlocuire net

Scopul evaluarii prin aceasta metoda este stabilirea valorii de reconstructie si a valorii ramase corespunzatoare lunii Aprilie 2016 folosind Colectia Evaluarea rapida a constructiilor, editura Matrixrom 1995, elaborata pe baza cataloagelor pentru reevaluare ale Comisiei Centrale pentru inventarierea si reevaluarea fondurilor fixe- 1964.

Pe aceasta baza etapele evaluarii pentru cladiri sunt:

* Actualizarea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul "Sistemului de coeficienti de actualizare rapida" elaborat de M.L.P.A.T. si Corpul Expertilor Tehnici din Romania pentru perioada pana la 30.09.2015, si cu ajutorul coeficientului $k = (\text{curs euro la data de 04.04.2016}) / (\text{curs euro la data de 30.09.2015})$ pentru intervalul 30.09.2015- 04.04.2016. Determinarea valorii ramase (Costul de Inlocuire Net), la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P135/1999- avizat de M.L.P.A.T. care stabileste coeficientii de uzura fizica ai cladirilor si constructiilor speciale. Gradele de uzura s-au stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistenta, anvelopa (care cuprinde inchideri, compartimentari si invelitoare), finisaje si instalatii, gradul de uzura total fiind obtinut prin ponderarea uzurii fiecarei componente in functie de ponderea valorica a fiecareia in valoarea totala stabilita de Anexa nr. 45 din P135/99.

38

Concret, pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectivului, s-au parcurs urmatoarele etape :

Efectuarea masuratorilor in teren

1. Stabilirea gradelor reale de uzura
2. Identificarea utilitatilor

Cercetare la fata locului care a cuprins masuratori, stabilirea dotarii tehnico-edilitare, a finisajelor si a gradului real de uzura a subansamblelor componente (stabilite de Anexa nr. 45 din P135/99) ;

Elaborarea fiselor de evaluare pentru cladire, in cuprinsul carora se prezinta date tehnice despre partile componente de constructii si instalatii, elemente de dotare suplimentara fata de o cladire standart si incadrarea in cataloagele de preturi la nivel 01.01.65. Tot in cuprinsul acestor fise se calculeaza valorile unitara si totala a obiectivului la nivelul de preturi 04.04.2016, utilizand coeficientii prezentati anterior. Valoarea de inlocuire actualizata se corecteaza cu gradul de uzura constatat cu ocazia inspectiei. In incheierea fisei se prezinta si unele consideratii privitoare la starea tehnica a cladirii, elemente care sunt folosite in calculul uzurii dar constituie si elemente de familiarizare cu aspectul actual al cladirii si pe aceasta baza cu eventuala ei utilizare de viitor.

Stabilirea valorii ramase se face prin diminuarea valorii de reconstructie actualizate cu valoarea depreciierilor.

Deprecierea reprezinta o pierdere in valoare fata de costul de reconstructie actualizat ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau economice. Pe durata de functionare a cladirii din 1930 a fost modernizata.

Conform anexei 4 rezultatul evaluarii prin metoda costului de inlocuire net este:

Vcladire= 162.045 lei, echivalent a 36.275 euro(fara TVA)

4.2 Abordarea prin comparatia directa a proprietatii

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, cheltuieli necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare etc.

Evaluarea prin metoda comparatiei directe s-a realizat pe baza urmatoarelor oferte de vanzare. Am folosit ca si proprietati comparabile case care pot fi utilizate si ca birouri, avand vechime si stare tehnica apropiata de a cladirii evaluate:

Comparabila A

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/cluj-napoca/central/casa-de-vanzare-3-camere-X01V011V6?lista=40830661>

Casa 3 camere de vanzare in Centru

Cluj-Napoca, zona Central - Vezi harta

Actualizat ieri

165.000 EUR

3 camere | 100 mp utili | 500 mp teren

ALIN MURESAN

SPECIALIST IMOBILIAR

38
36

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categoria: Cladiri pentru transporturi		
CLADIRE PENTRU DEPOZIT - CF278302 - PARCUL FERVIARILOR				Codul de clasificare: 1.3.1 Data dării în folosință: Noiembrie 2018 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC		
Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 18. PARCURI						
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold
168952	07/11/18, AI, 408		1	199.805,76	0,00	199.805,76

Director
Olimpia Moigradan

.....

Sef Serviciu
Dorina Petrice

.....

37
38



Elena Botez

ROMÂNIA

19.09.2019



453

*Reș. urgentă
19.09.2019*

4289

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic Reparatii Imobile,
monitorizare servicii comunitare de utilitati publice
Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România

Nr.457245,459276/443/19.09.2019

NOTA INTERNA
CATRE,
DPMEP

Serviciul evidenta patrimoniu si cadastru

Ca urmare a notei interne cu nr. de mai sus va comunicam urmatoarele :

- in urma declararii castigatorului concursului de solutii privind obiectivul „Reabilitare si revitalizare a Parcului Feroviarilor din Cluj-Napoca” este propusa demolarea constructiei C1 datorita starii de degradare accentuata atat in interiorul cladirii cat si in exteriorul ei.

Din aceste motive renuntam la propunerea de efectuare a reparatiilor la acest imobil.

Va multumim pentru colaborare

DIRECTOR,
VIRGIL PORUTIU

SEF SERVICIU,
ADRIANA MAGUREAN

38



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

Nr. 457245, 459276/453/16.09.2019

Către,
Direcția Tehnică

457245 + 453

Referitor la notele interne privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Parcul Feroviarilor fn, înscris în cartea funciară nr. 278302, cu nr. cadastral 278302-C1, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, respectiv nota internă înregistrată cu nr. 457245/443/2019 a Serviciului Tehnic, Reparații Imobile prin care se solicită executarea lucrărilor de „reparații acoperiș (porțiunea unde este situată camera agenților de pază a Direcției Ordine Publică și Trafic Rutier, Serviciul Pază)” și nota internă nr. 459276/445/2019 a Serviciul Investiții prin care se solicită întocmirea unui proiect de HCL pentru demolarea imobilului, vă rugăm să luați o decizie cu privire la imobil, având în vedere caracterul contradictoriu al actelor menționate mai sus.

Director,
IULIA ARDEUȘ

Șef serviciu, Mihaela Miron

Întocmit Elena Bota

39
40