

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în cartierul Bună Ziua din municipiul Cluj-Napoca

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în cartierul Bună Ziua din municipiul Cluj-Napoca - proiect din inițiativa primarului;

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 cartierul Bună Ziua din municipiul Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, ale Hotărârii nr. 315/2015 privind aprobarea Strategiei de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca pentru perioada 2014-2020, ale Hotărârii nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", 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 6.09.2018, completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1, și 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 cartierul Bună Ziua din municipiul Cluj-Napoca, varianta 6 zona Becaș, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Generală de Urbanism și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

STUDIU DE OPORTUNITATE

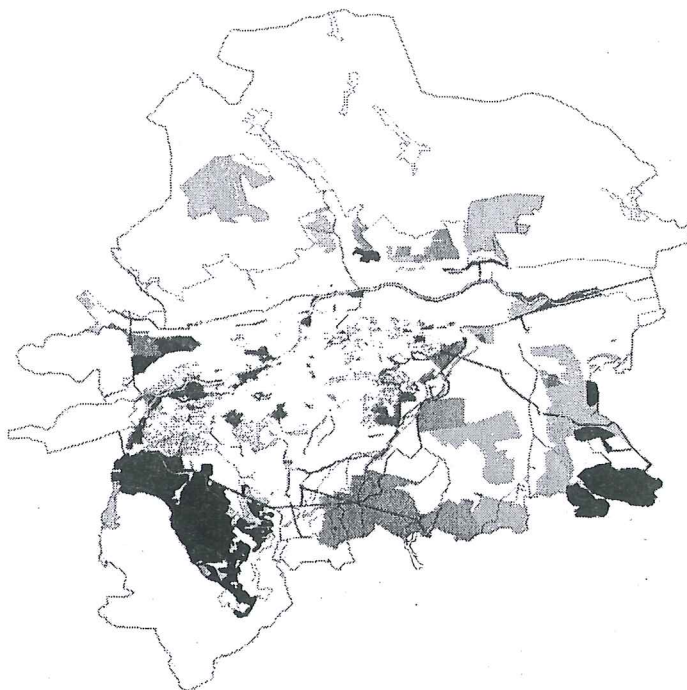
IDENTIFICAREA UNUI TEREN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNĂ ZIUA R7

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

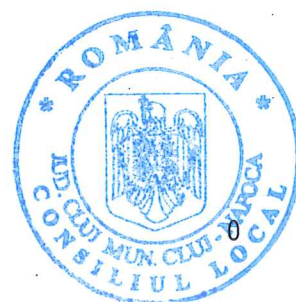
STUDIU DE OPORTUNITATE

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



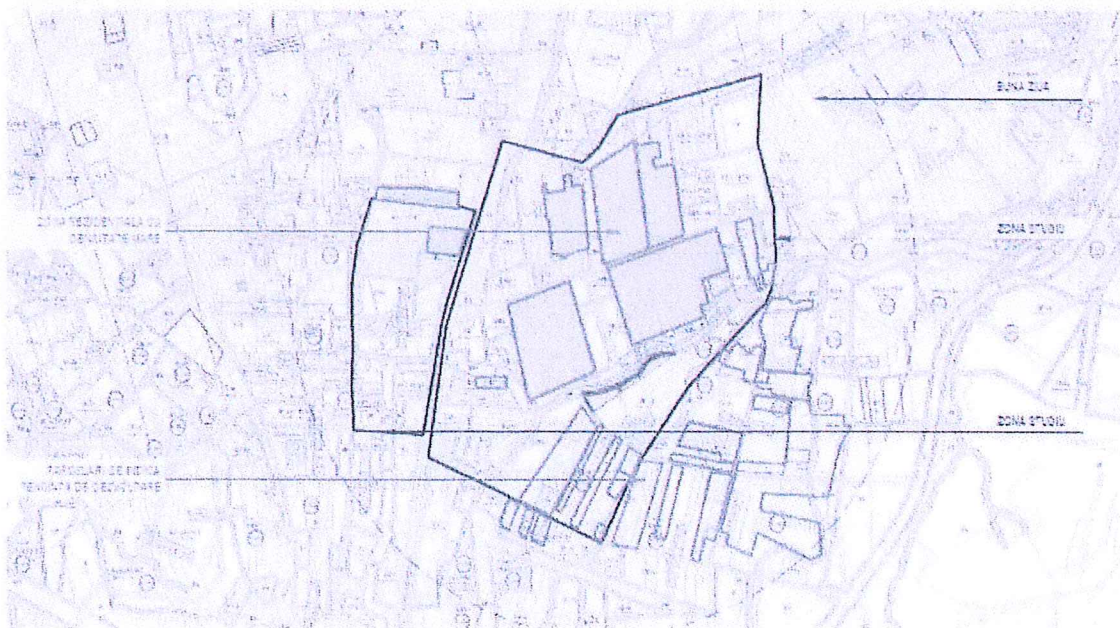
Cartierul Bună Ziua este un cartier cu adresabilitate pentru clasa medie, prezentând prioritar apartamente cu 1-2 camere și mai puțin cu 3 sau 4 camere. Accesul se realizează – în prezenta zonă rezidențială – dinspre Calea Turzii (Vest), sau dinspre strada Fagului (Est). Cartierul „Bună Ziua” nu este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

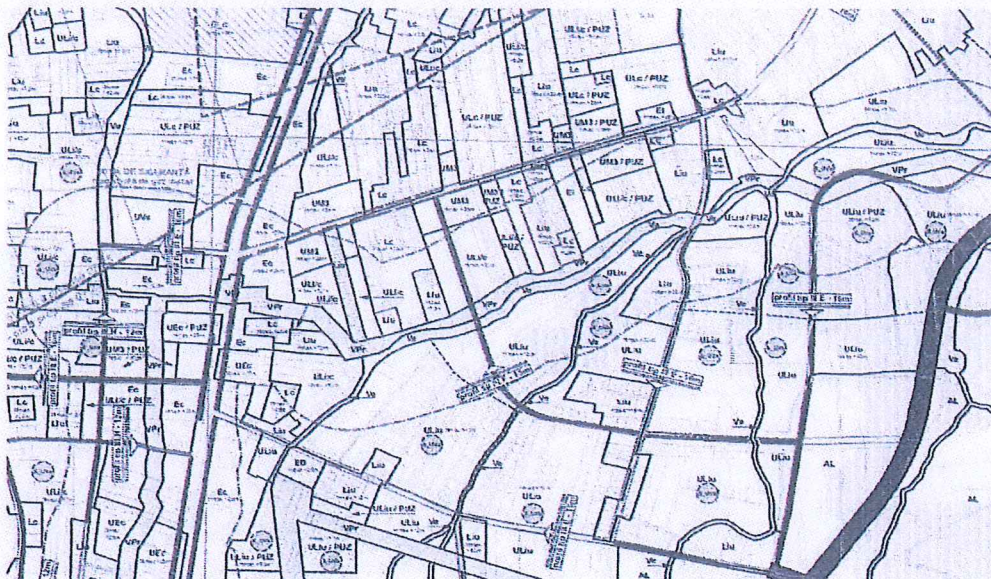
În sud-estul zonei de studiu, se distinge un triunghi definit de strazile Mihai Românu (Sud), Măceșului (Est), respectiv cursul Becașului (Nord-Vest). Această zonă este relativ slab construită – câteva operațiuni tip "fundătură" sau "buclă" – din strazile Măceșului (spre Vest), respectiv din Mihai Românu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

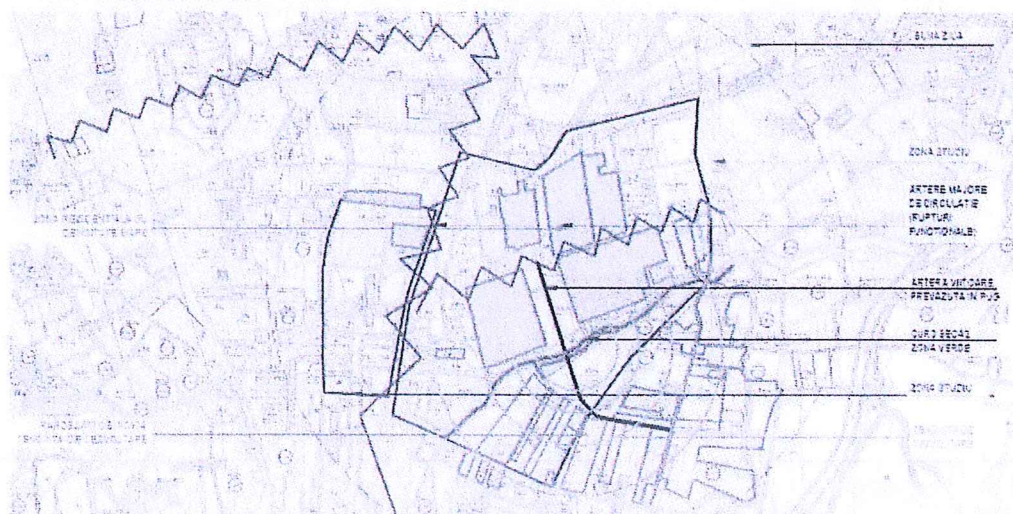
Zona este în prezent lipsită de dotări urbane pentru loisir sau activități sportive, iar accesibilitatea din punct de vedere al transportului în comun este de asemenea limitată.

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 parcelar 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 comerciala 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 dezvoltari 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).

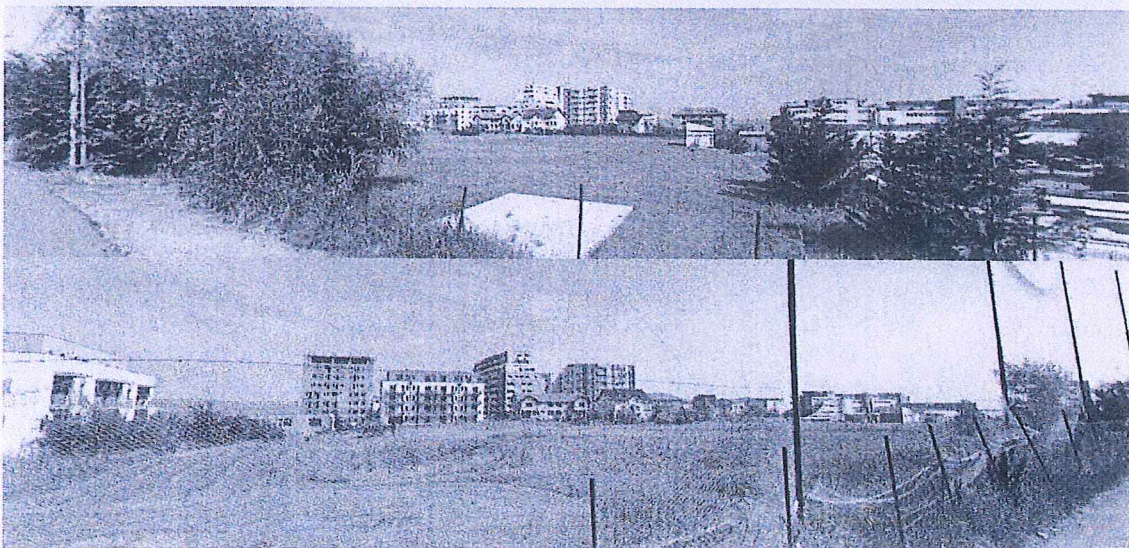
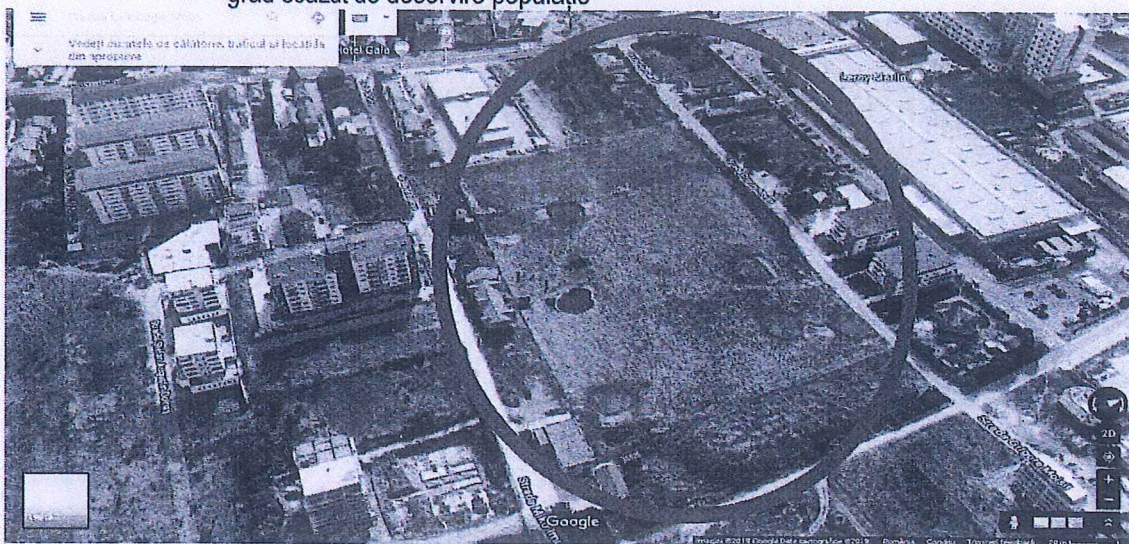


1. Zona „Grigore Moisil” – situată în partea Vestică a zonei de studiu, în apropierea unui magazin de bircolaj de mari dimensiuni, respectiv aproape de Calea Turzii, situată în zona de protecție a unei rețele edilitare. Terenul (parte dintr-un imobil) este în prezent neconstruit, amenajat pentru joc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

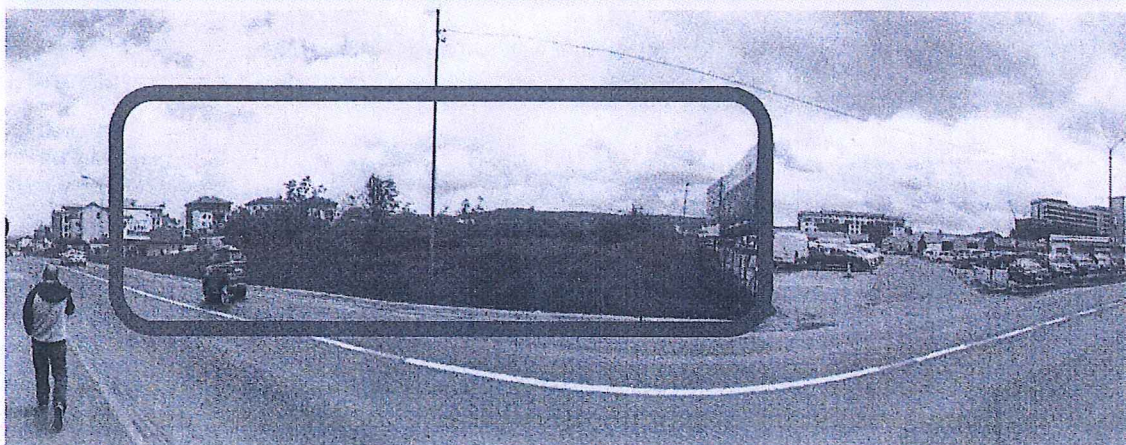
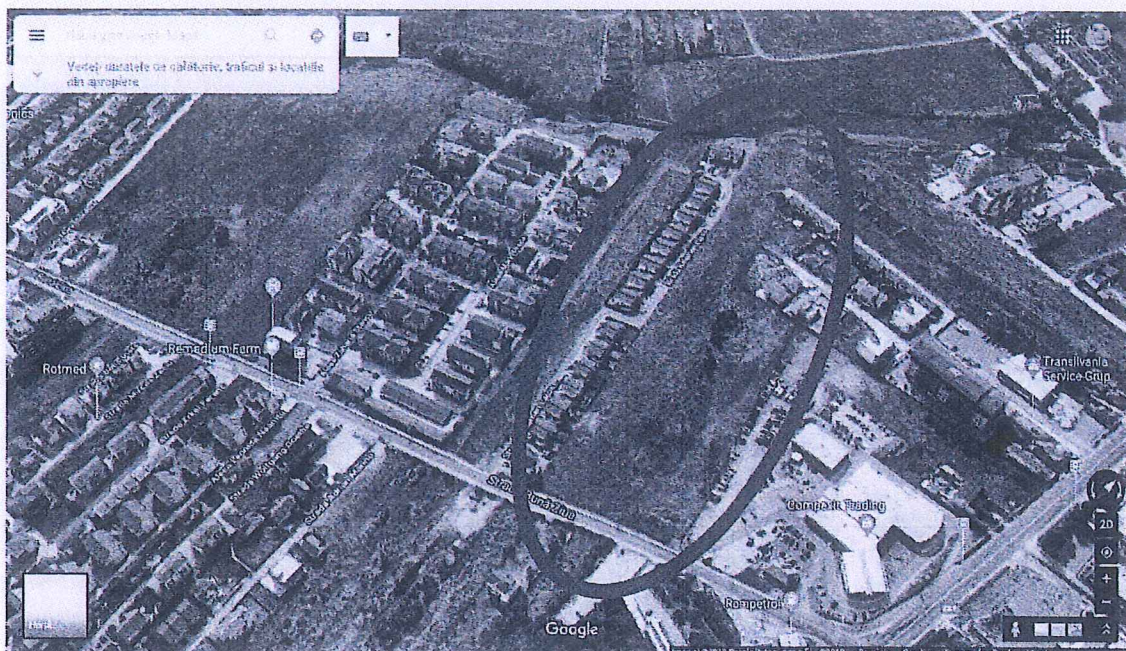
Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "G. Moisil"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafata zona identificată- propusa (mp)	Suprafata zonei reconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	21640
3	Categorie de folosinta (actual, cuf CU)	Regimul economic	V
4	UTR	Unitatile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	Uvs
5	Accesibilitate rutiera (categorie)	Conform Ordonantei 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 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	2634
10	Suprafata spatiu 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	Valoare 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	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	6,275,600
16	Valoare totală întesțite (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	23,587,600
17	Raport: Valoare investiție/ Nr loc. deserviti existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 9	8954
18	Raport: Valoare investiție/Suprafata 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 următor 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 identificată- propusa (mp)	Suprafata zonei reconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	25758
3	Categorie de folosință (actual, cnf CU)	Regimul economic	A, U
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, UII/c VPr, Ve
5	Accesibilitate rutiera (categorii)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	III
6	Accesibilitate Transport public (distanță)	distanța de la suprafața 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 Primăria 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	Suprafața spațiu verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	3.91
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)	20,606,400
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)	7,727,400
16	Valoare totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	28,333,800
17	Raport: Valoare investiție/ Nr loc. deserviti existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 9	11321
18	Raport: Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	1100

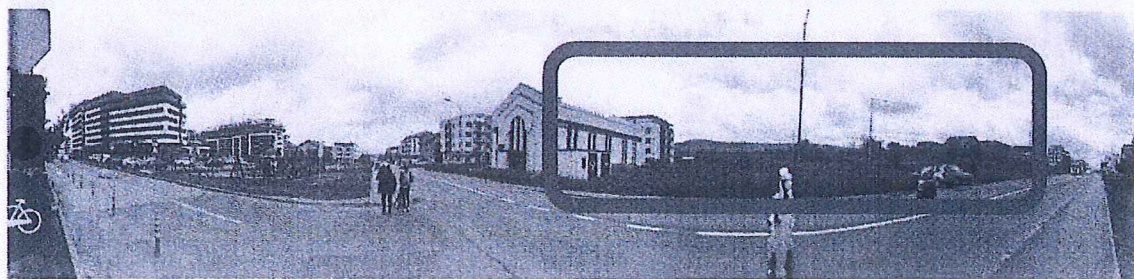
3. Zona „M. Sorescu” – situată la Sud de str. Bună Ziua și la Nord de cursul Becașului, între două zone cu caracter rezidențial semi-colectiv, cu densitate medie; pe această zonă este prevăzută o arteră de legătură cu traseul unei dezvoltări a unei artere de circulație rutieră de mare importanță.

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

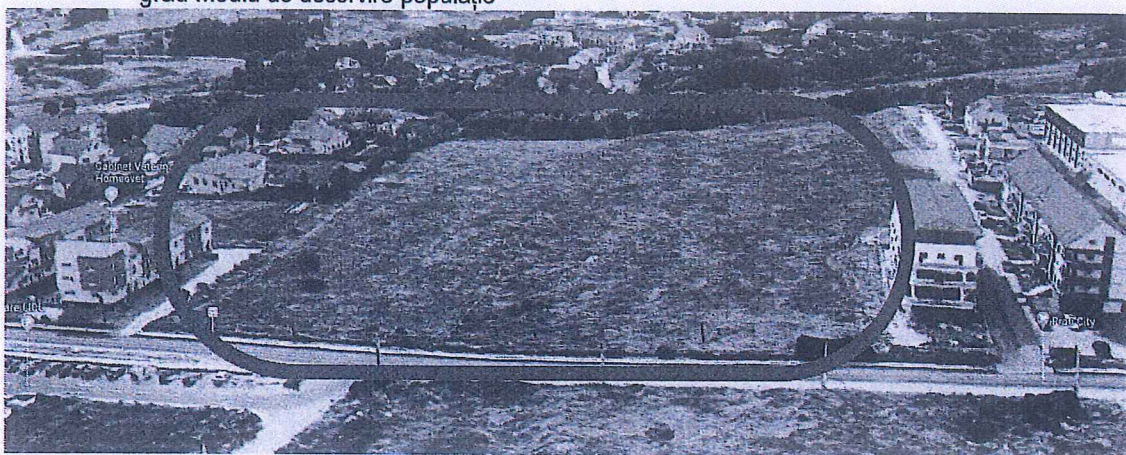
Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "M. Sorescu"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafața zona identificată- propusa (mp)	Suprafața zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	45228
3	Categorie de folosință (actual, cuf CU)	Regimul economic	A
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, U1/c, VPr, Ve
5	Accesibilitate rutiera (categorie)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	III
6	Accesibilitate Transport public (distanță)	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 deservii zona studiu(conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aliate în Aria de Studiu	6586
9	Estimare - Locuitori deservii în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m	5269
10	Suprafața spațiu 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	Marija - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marija 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 investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	49,750,800
17	Raport: Valoare investiție/ Nr loc. deservii existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	9443
18	Raport: Valoare investiție/Suprafața identificată (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

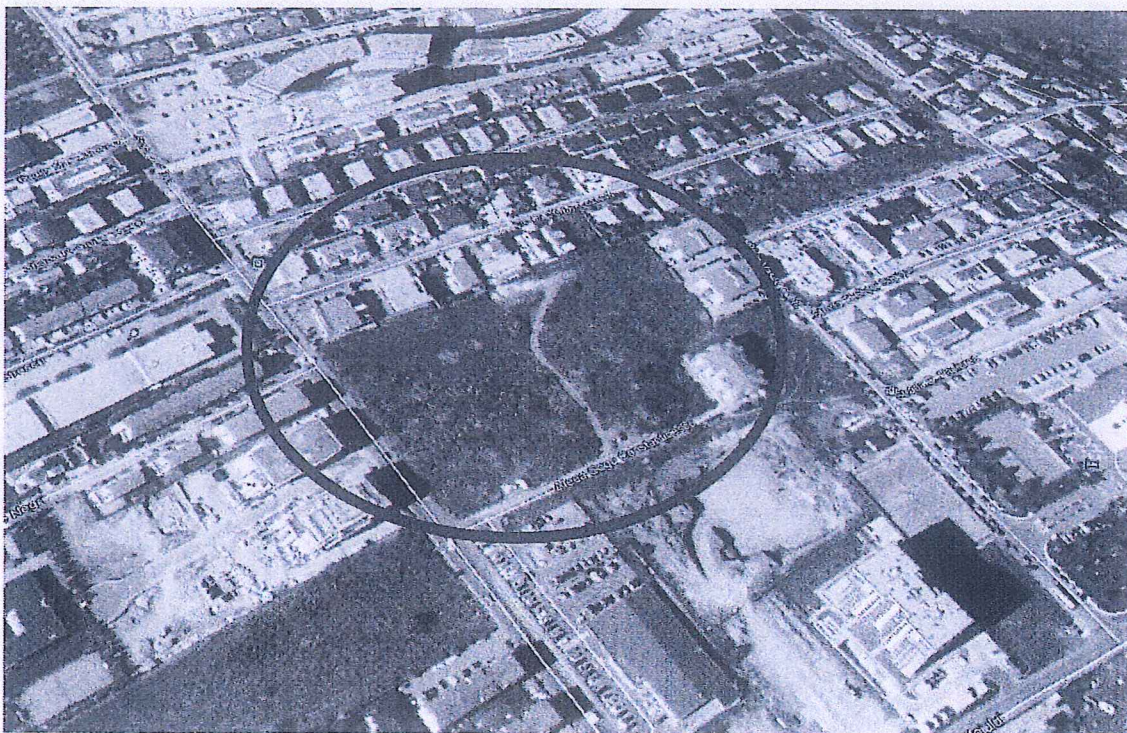
Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "C. Negri - A. Graur "
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafata zona indentificată- propusa (mp)	Suprafata zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	13327
3	Categorie de folosinta (actual, cnf CU)	Regimul economic	A, U
4	UTR	Unitatile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, Ulic, VP, Ve
5	Accesibilitate rutiera (categorii)	Conform Ordonantei 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	Suprafata spatiu verde posibila pe cap de locuitor in zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	2.02
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 suprafața identificată (crt 2)	10,661,600
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, 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 suprafața identificată (crt 2)	3,998,100
16	Valoare totala investitiei (achizitie+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimata amenajare (crt 15)	14,659,700
17	Raport: Valoare investitie/ Nr loc. deserviti existenti (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	4452
18	Raport: Valoare investitie/Suprafata 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 (ridicăată) 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 urmator elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

Tabel 5

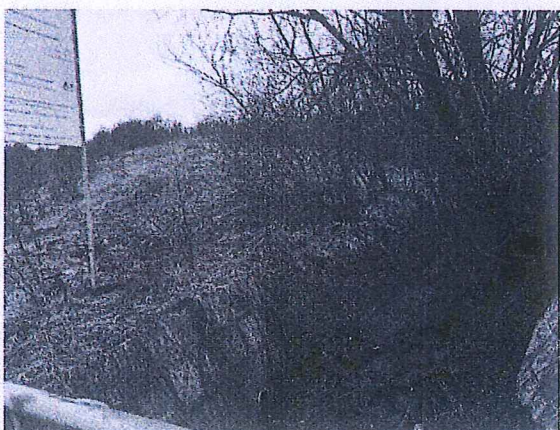
Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Zona "S. Luchian-G. Constantinescu"
1	Aria de studiu - Cartier Buna ziua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini	1258974
2	Suprafața zona identificată- propusa (mp)	Suprafața zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	19303
3	Categorii de folosință (actual, cnf CU)	Regimul economic	A, D
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, ULc,
5	Accesibilitate rutieră (categorii)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	III
6	Accesibilitate Transport public (distanță)	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	Suprafața spațiu verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	2.93
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 prețului (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, considerând condițiile cadrului studiat (naturale, antropice)	290
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	5,597,870
16	Valoare totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	21,040,270
17	Raport: Valoare investiție/ Nr loc. deserviti existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	5324
18	Raport: Valoare investiție/Suprafața 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



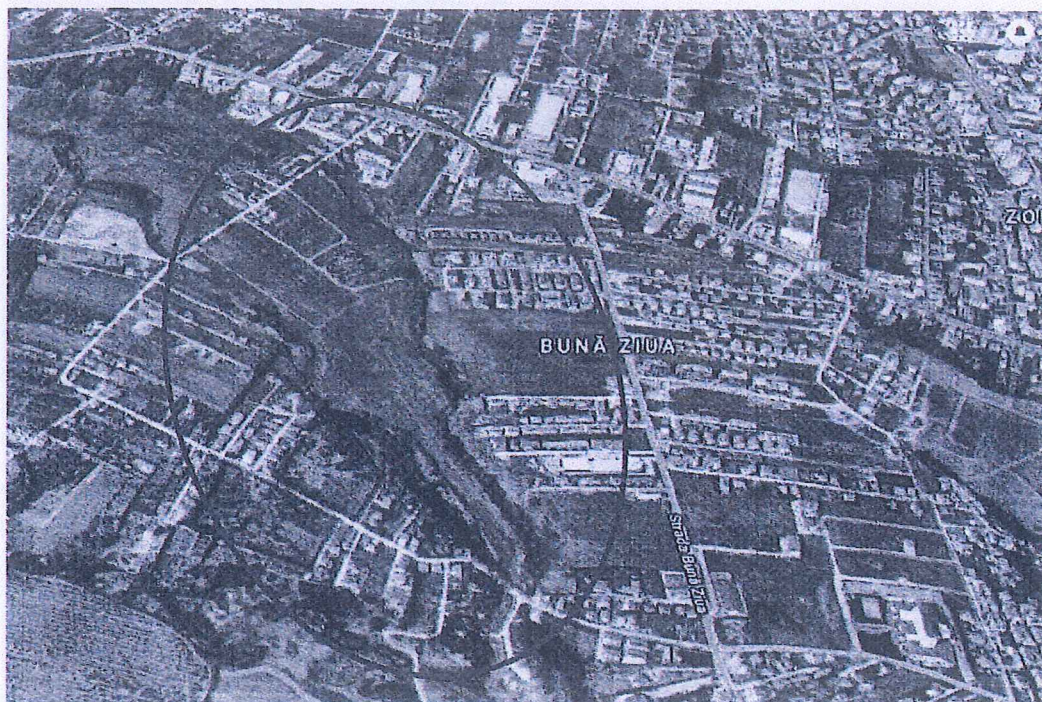
Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul următor elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

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 neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	77800
3	Categorii 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 rutieră (categorii)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	II-III-IV
6	Accesibilitate Transport public (distanță)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	«50m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Companiei de Transport Public Cluj-Napoca	21, 40, 40S, 43B, M11, M12
8	Locuitori deserviți zona studiu (conform info Primăria 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	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 prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	3,890,000
13	Marija - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marija 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 prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	25,674,000
16	Valoare totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	29,564,000
17	Raport: Valoare investiție/ Nr loc. deserviți existenți (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	4988
18	Raport: Valoare investiție/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 Ziua) 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 Ziua 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 Ziua 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 existentă 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 ÎN 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 prioritare² 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. ⁴Politica 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 nedevelopate”

“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 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 protejate⁸

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 parcuri 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;
- Reconvertirea 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”

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 căldură (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 deprivatizate 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

38

- 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 adevărate oaze de liniște, verdeață, care să ofere o priveliște relaxantă tuturor categoriilor de vârstă, va contribui la păstrarea și îmbunătățirea stării de sănătate a locuitorilor.

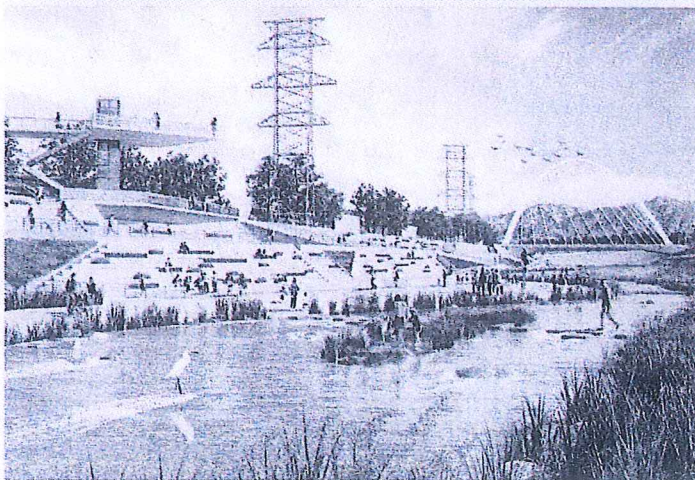
Se urmărește stimularea petrecerii a cât mai mult timp în aer liber și promovarea mișcării și sportului în rândul tuturor categoriilor de vârstă.

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 – DISFUNȚII - 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 LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII

Ordinul 839 din 12 octombrie 2009, conținând NORME METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII 50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA LUCRĂRIILOR 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 criterii 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 pietonală	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 Romănu 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 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)

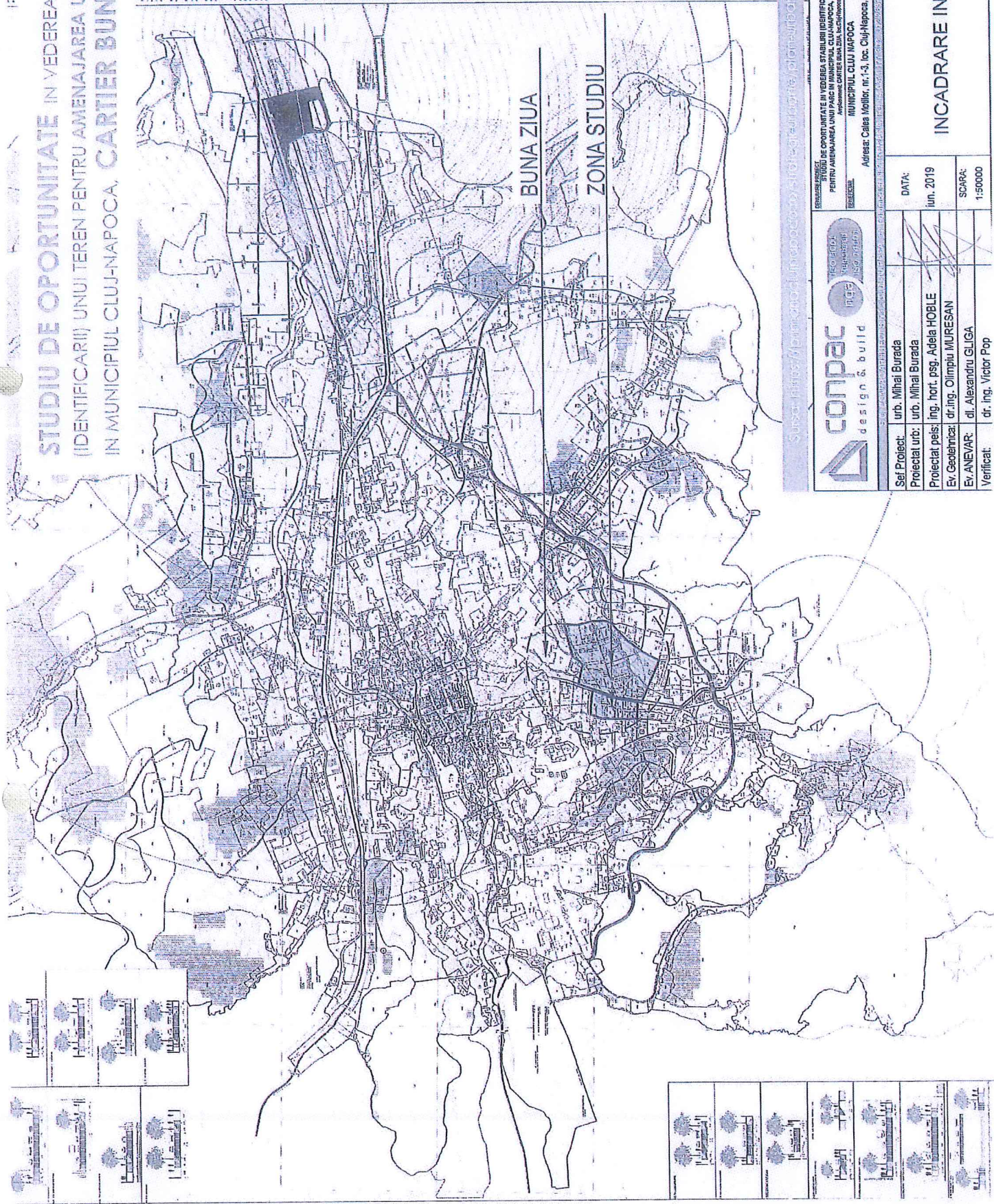
Zona	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Cost estimat investiție	23,587,600	28,333,800	49,750,800	14,659,700	21,040,270	29,564,000

- **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





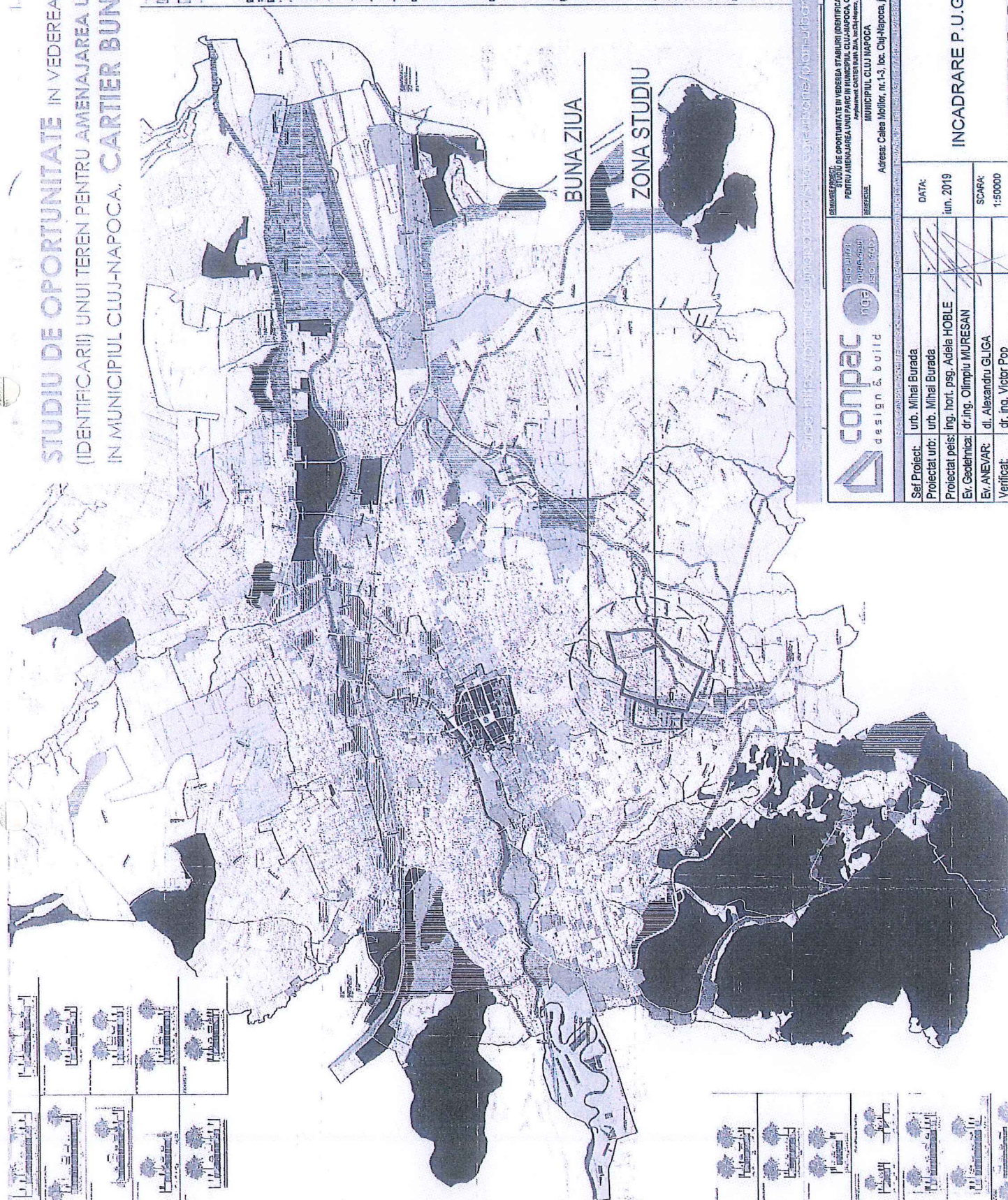
ZONA STUDIUM

DEZINTECTARE PROIECT
STUDIUL
PENTRU AMBIE
DEZINTECTARE

Sef Proiect:	urb. Mihai Burada
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada
Proiectat peis:	ing. hort. psg. Adela h
Ev. Geotehnica:	dr.ing. Olimpiu MURR
Ev. ANEVAR:	dl. Alexandru GLIGA
Verificat:	dr. ing. Victor Pop

DATA:	jun. 2019	SCARA:	1:50000
-------	-----------	--------	---------

INCADRARE IN P.U.G. - UTR



conped

edu

**DEMIARE PROIECT
STUDIU
PENTRU A
RENTA FICARE**

STATE IN VEDEREA STABILIRII (DERIVATUL PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA)
Amplasament: CARTIER BUNA ZUA, 100 Cluj-
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

FIGARIU) UNUI TEREN
SA, CARTIER BUNAZIUA
reca, jud. Cluj

P 4/2019
FAZA: ST. C
1103

Sef Protect:	urb. Mihai Burada
Protectat urb:	urb. Mihai Burada
Protectat peis:	ing. hort. psg. Adelaida
Ev. Geotehnicat:	dr.ing. Olimpiu MUF
Ev. ANEVAR:	dl. Alexandru GLIG
Verificat:	dr. ing. Victor Pop

DATA:	SCARA:
iun. 2019	1:50000

CADRARE P.U.

G. - ZONI

48 ICARE

INCADRARÉ P.U.G. - ZONIFICARE

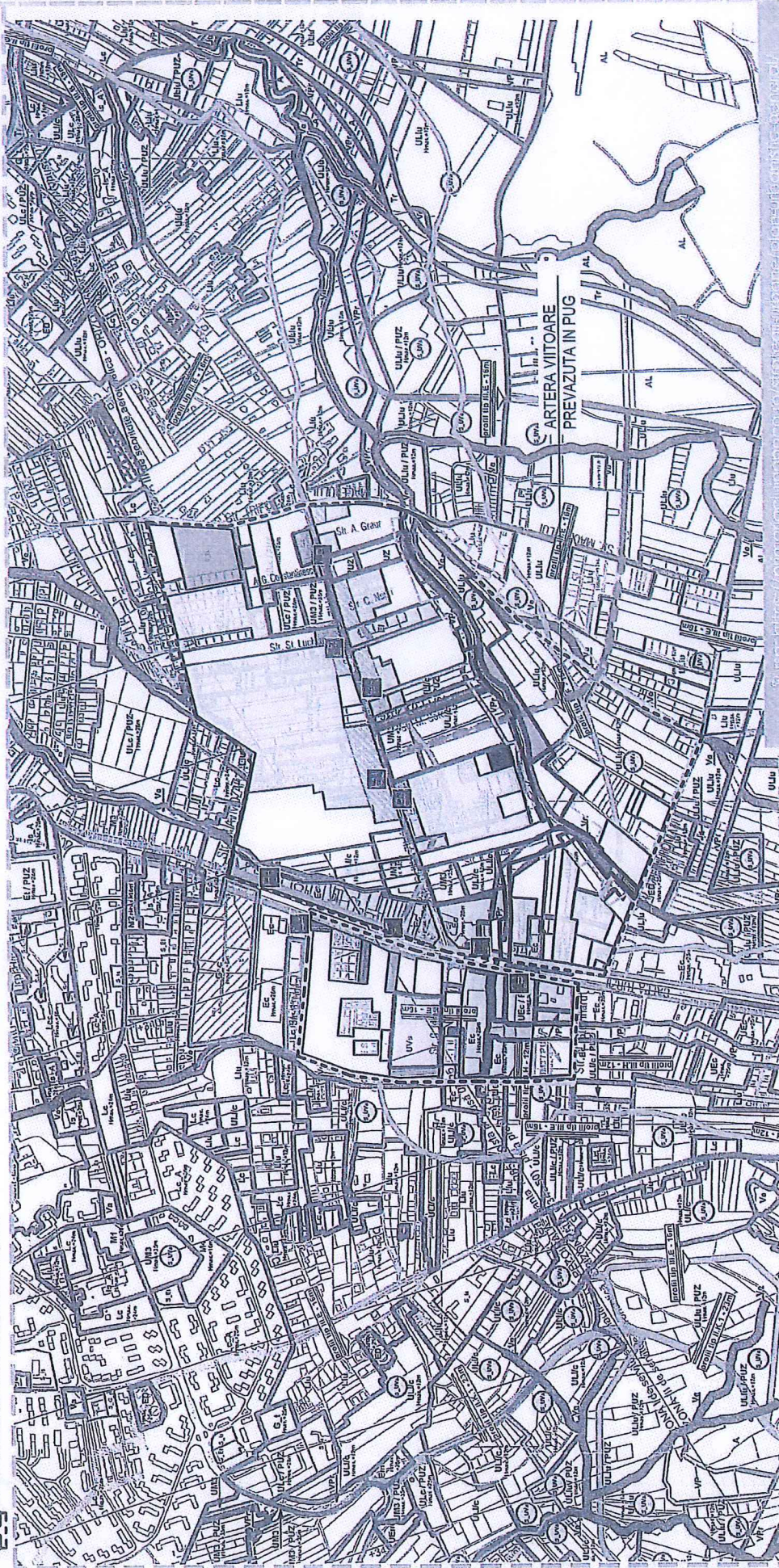
STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA

LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D'ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)



LEGENDA

ZONA DE STUDIU

ZONA LOCUIRE (individuala)

ZONA LOCUIRE COLECTIVA

ZONA SERVICII

ACTIVITATI/SERVICII EDUCATIE

INSTITUTI DE INTERES PUBLIC: SAHAJATE

SPATII VERZI AMENAJATE

ACTIVITATI/SERVICII CARACTER INDUSTRIAL

ZONA GOSPODARIRE URBANA / COMUNALA

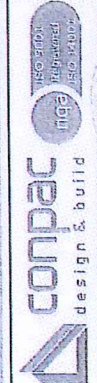
CULTE, INSTITUTI SI DOTARI DE INTERES PUBLIC

ZONA MIXTA : LOCUIRE / COMERT / SERVICII

ZONA PARCARE

STATIE TRANSPORT PUBLIC

ARTERA PREVAZUTA IN PUG



Sef Proiect:	urb. Mihai Burada
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada
Proiectat peis:	ing. hort. psg. Adela HOBLE
Ex. Geotehnic:	dr. ing. Olimpu MURESAN
Ex. ANEVAR:	di. Alexandru GLUGA
Verificat:	dr. ing. Victor Pop

DATA:

iun. 2019

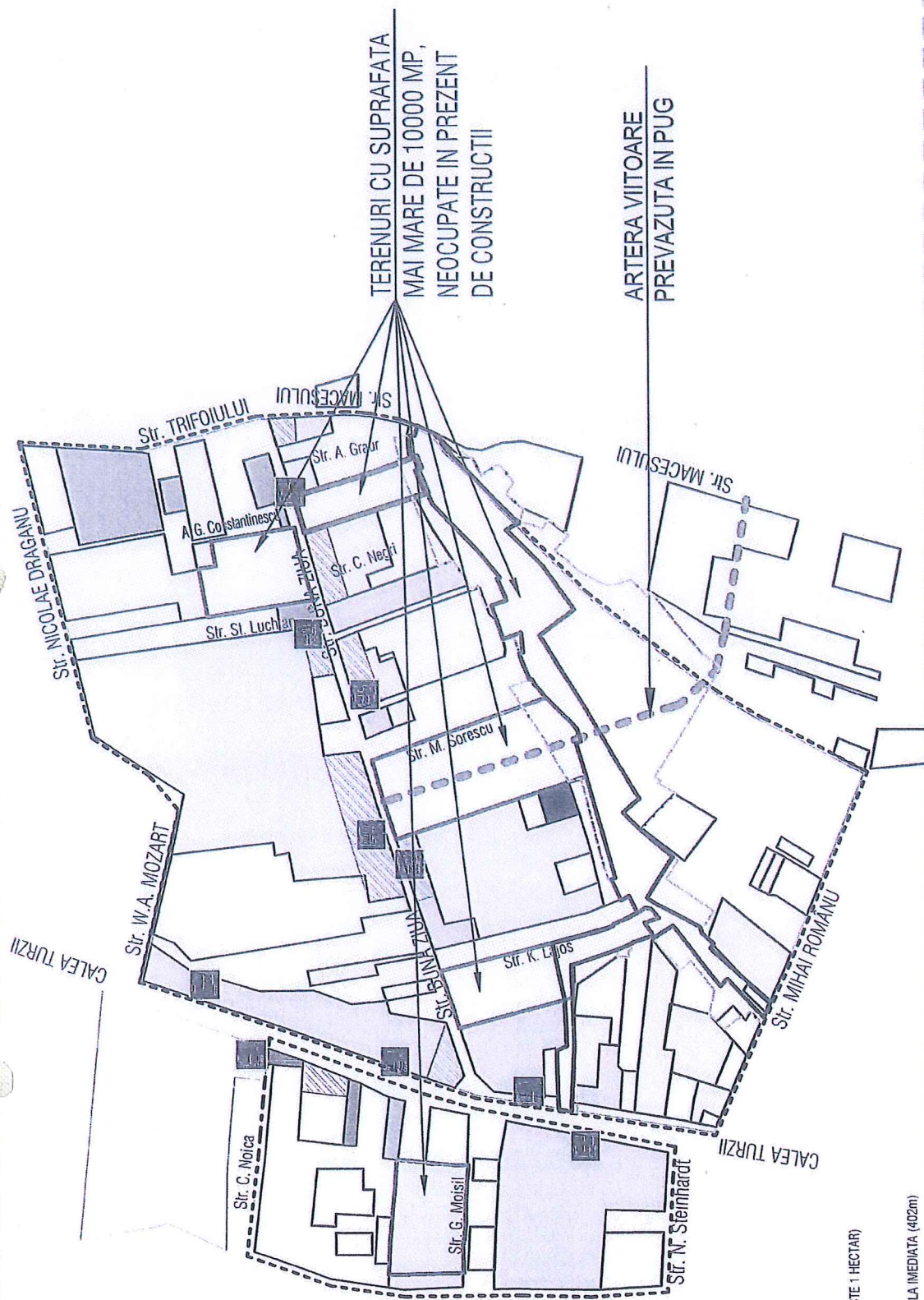
SCALA:

1:10000

CEMARENTE PROIECT	STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA
REZOLUTIE	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Adresa:	Calea Mellor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
P. 42019	FAZA: ST. OP
	U.04

ANALIZA - Zonificare - Nivel cartier

49



VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D'ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)



LEGENDA

ZONA DE STUDIU

ZONA LOCUIRE (individuala)

ZONA LOCUIRE COLECTIVA

ZONA SERVICII

ACTIVITATI/SERVICII EDUCATIVE

INSTITUTII DE INTERES PUBLIC - SANATATE

SPATII VERZI AMENAJATE

ACTIVITATI/SERVICII CAPACITATE 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
TURKIA
ISO 14001

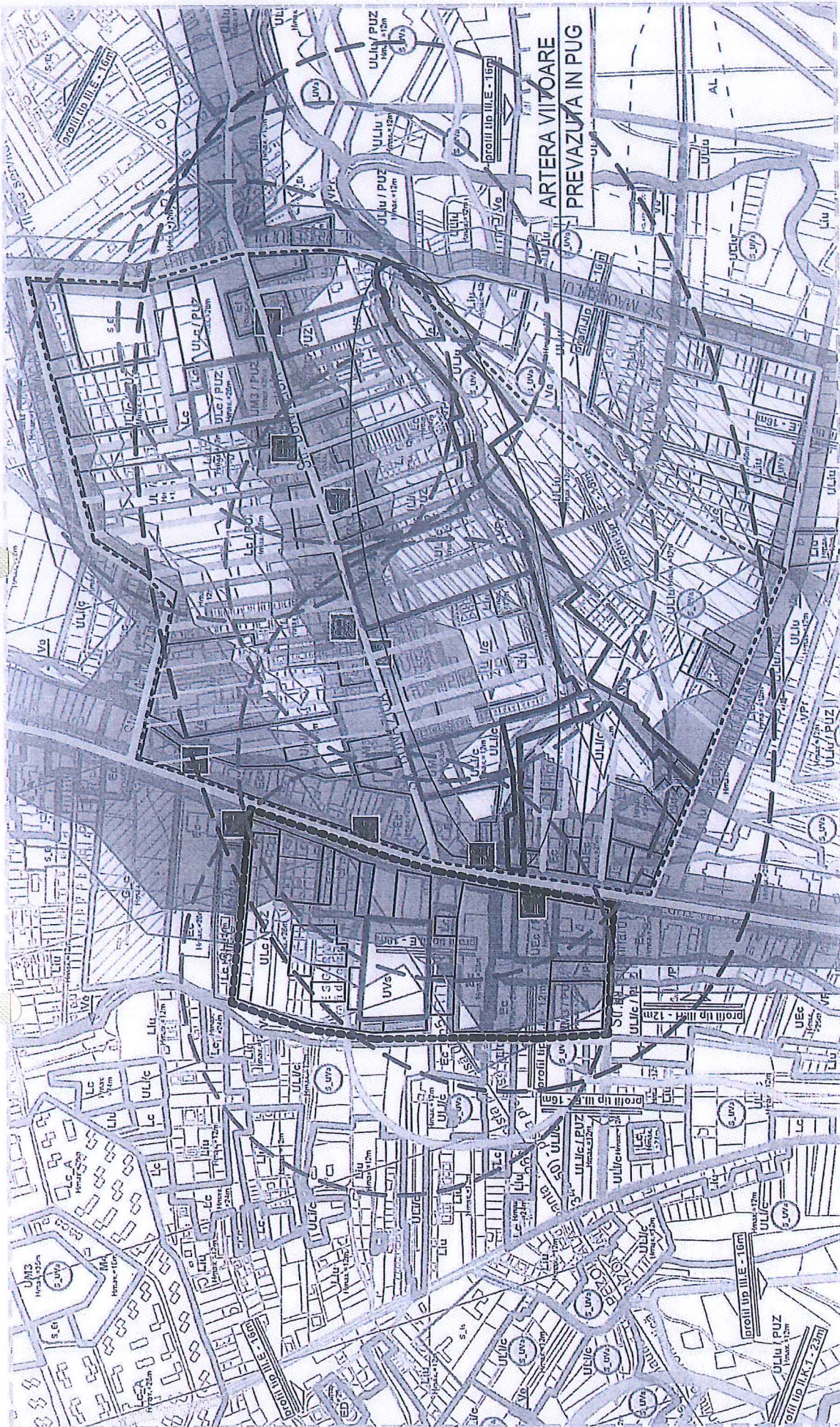
SEZANSE PUBLICE
PENTRU PROIECTAREA SI VERIFICAREA STABILIRII IDENTIFICARII UNUI TEREN
PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZUA
Amplasament: CARTIER BUNA ZUA, localitatea Cluj Napoca, jud. Cluj
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Adresa: Calea Moller, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
P 4/2019
FAZA: ST. OP.
U.05

Sol. Proiect:	urb. Mihai Burada	DATA:	jun. 2019
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada	SCARA:	F.S.
Proiectat peis:	ing. hort. psg. Adela HOBLE		
Ev. Geotehnica:	dr. ing. Olimpu MJURESAN		
Ev. ANEVAR:	dl. Alexandru GLIGA		
Verificat:	dr. ing. Victor Pop		

ANALIZA - Ocupare

50

50



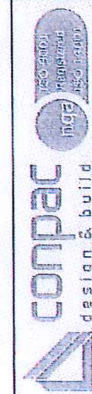
LEGENDA

- ZONA DE STUDIU
- ZONA CU ACCESIBILITATE FOARTE BUNA
- ZONA CU ACCESIBILITATE BUNA
- ZONA CU ACCESIBILITATE SATISFACTOARE
- STATIE TRANSPORT PUBLIC

- ARTERA PREVĂZUTA ÎN PUG
- ZONA POTENTIAL ACCESIBILITATE CRESCUTA
- ZONA POTENTIAL ACCESIBILITATE CRESCUTA
- ZONA POTENTIAL ACCESIBILITATE CRESCUTA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREH PESTE 1 HECTAR)

RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (102m)



STUDIUL DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA STABILIRII IDENTIFICĂRII UNITEREN
PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA-ZUA
Amplasament: CARTIER BUNA-ZUA, LOCALITATE CLUJ-NAPOCA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Adresa: Calea Mollat, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Sef Proiect:	urb. Mihai Burada	DATA:	Jun. 2019
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada	SCARA:	F.S.
Proiectat peis:	ing. hort. psg. Adela HOBLE		
Ex. Geometric:	dr. ing. Olimpiu MURESAN		
Ex. ANEVAR:	dl. Alexandru GLIGA		
Verificat:	dr. ing. Victor Pop		

ANALIZA - ACCESIBILITATE

52

52

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



compac design & build ING. S. BURADA ING. S. BURADA		PREZENTARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE IN VEDEA STABILIRII IDENTIFICARII UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA Amplasament: CARTIER BUNA ZIUA, LOCALITATE: Cluj Napoca, jud. Cluj MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Adresa: Calea Moltor, nr. 1-3, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj		P 4/2019 FAZA: ST. OP. U.08
Sef Proiect: urb. Mihai Burada Proiectat urb: urb. Mihai Burada Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE Ev. Geotehnic: dr. ing. Olimpiu MURESAN Er. ANEVAR: dr. Alexandru GLIGA Verificat: dr. ing. Victor Pop	DATA: iun. 2019 SCALA: 1:10000	ANALIZA - DISFUNCTII - OPORTUNITATI		

53

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



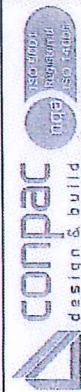
LEGENDA



VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D'ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)



Sef Proiect:	urb. Mihai Burada	DATA:	
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada		
Proiectat peis:	ing. hort. psg. Adela HOBLE		
Ev. Geodetică:	dr.ing. Olimpia MUURESAN		
Ev. ANEVAR:	di. Alexandru GLIGA	SCARA:	1:10000
Verificat:	dr. ing. Victor Pop		

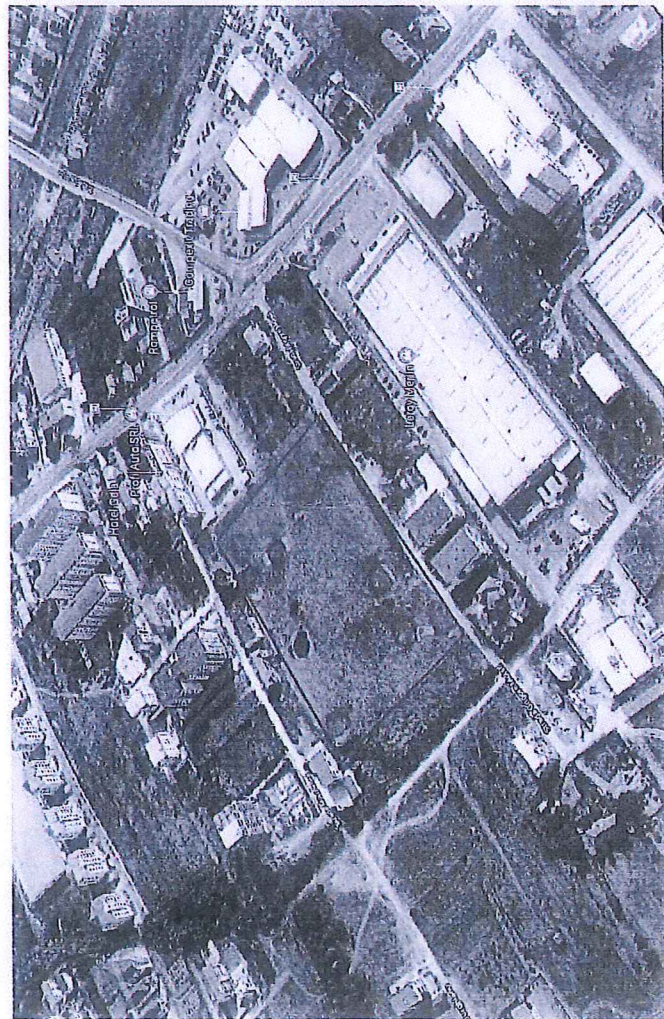
SCHEMA ARHITECTONICA DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA	P 4/2019
Adresa: Calea Mellor, nr.13, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	FAZA: ST. OP.
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	U.09

PROPUNERI

59

59

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



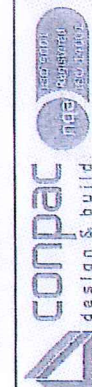
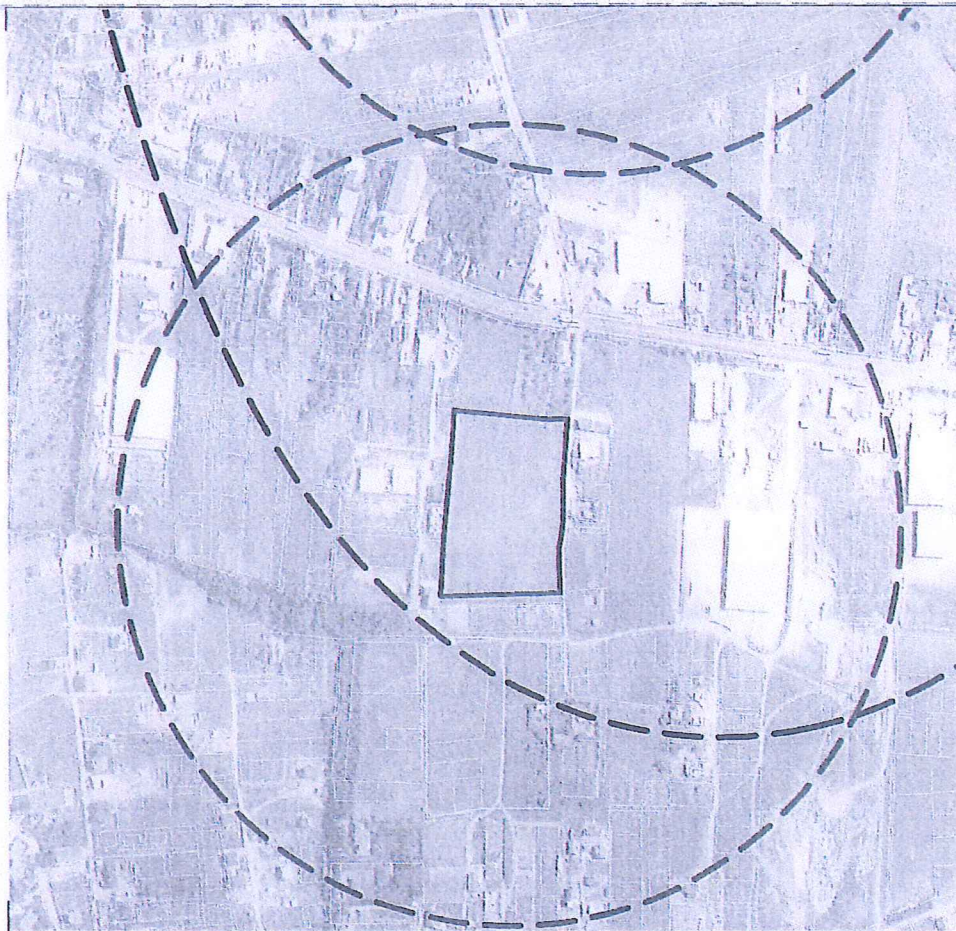
LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)



RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

Ne este Cautat / Indicator	Descriere	Nota "G. de teren"
1) Act de studiu - Cartier Buna Ziua (map)	Act de studiu din data 14.04.2019	12/07/14
2) Suprafata zona identificata - proiecta (mp)	Suprafata zonei recomanda compacta identificate in Act de studiu, parte 11a	21640
3) Categoria de folosinta (planul, actiuni)	Regimul economic	V
4) UTR	Utilitate 1 - entitate de teren in care se incadreaza zona identificata, conform PUG	Urb
5) Accesibilitate (numar categoric)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	III/IV
6) Accesibilitate Transport public (plan)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
7) Accesibilitate Transport public (plan)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
8) Locuitorii din zona (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
9) Locuitorii din zona (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
10) Suprafata teren verde posibil pe cap de locuitor in zona (plan)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
11) Punctul de vedere (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
12) Valoarea terenului (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
13) Valoarea terenului (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
14) Punctul de vedere (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
15) Valoarea terenului (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
16) Valoarea terenului (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200
17) Raportul de evaluare (conform noului Planul de dezvoltare urbanistica)	Conform Ordinului 30/09/2011 al Guvernului din 27.09.2011	200



COMPACT
design & build

Sel. Proiect: urb. Mihai Burada
Proiectat urb: urb. Mihai Burada
Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE
Ex. Geotehnic: dr. ing. Olimpiu MURESAN
Ex. ANEVAR: dr. Alexandru GLIGA
Verificat: dr. ing. Victor Pop

DATA:
iun. 2019
SCARA:
1:5000

PROPUNERE- VARIANTA 1

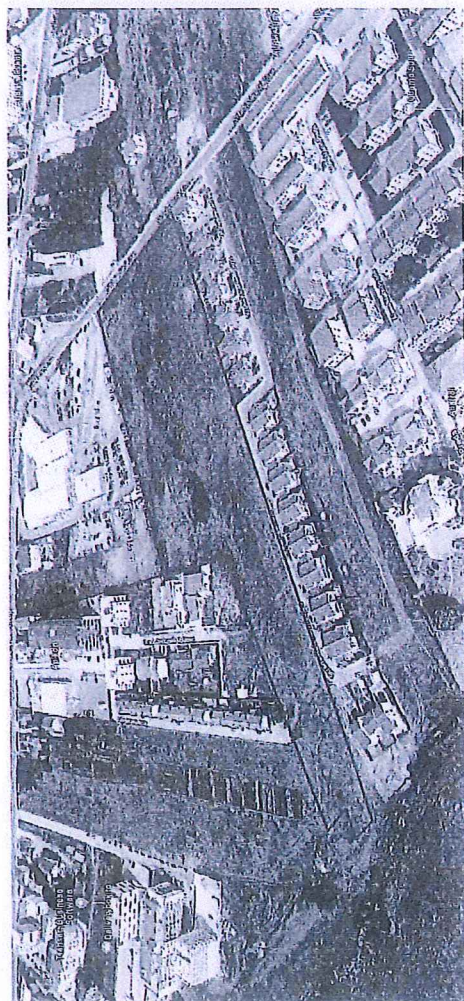
55

P 4/2019
FAZA: ST. OP.
U.10

CHESAR (PROIECT) DE OPORTUNITATE IN VEDEEA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN
PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA
Municipiul Cluj Napoca
Adresa: Calea Mollor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

An aerial photograph of a residential neighborhood. A large dashed circle is drawn around a central area. Within this circle, a specific lot is outlined with a solid black line. The lot is rectangular with a small protrusion on its right side. The surrounding area contains various houses, streets, and green spaces.

Ses Proiect:	urb. Mihai Burada	 iun. 2019	DATA:
Proiectat urb:	urb. Mihai Burada		
Proiectat peis:	ing. hort. psg. Adela HOBLE		
Ev. Geotehnica:	dr.ing. Olimpiu MURESAN		
Ev. ANEVAR:	dl. Alexandru GLICA		
Verificat:			SCARA: 1:5000



RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)

LEGENDA

[illegible]



LEGENDA

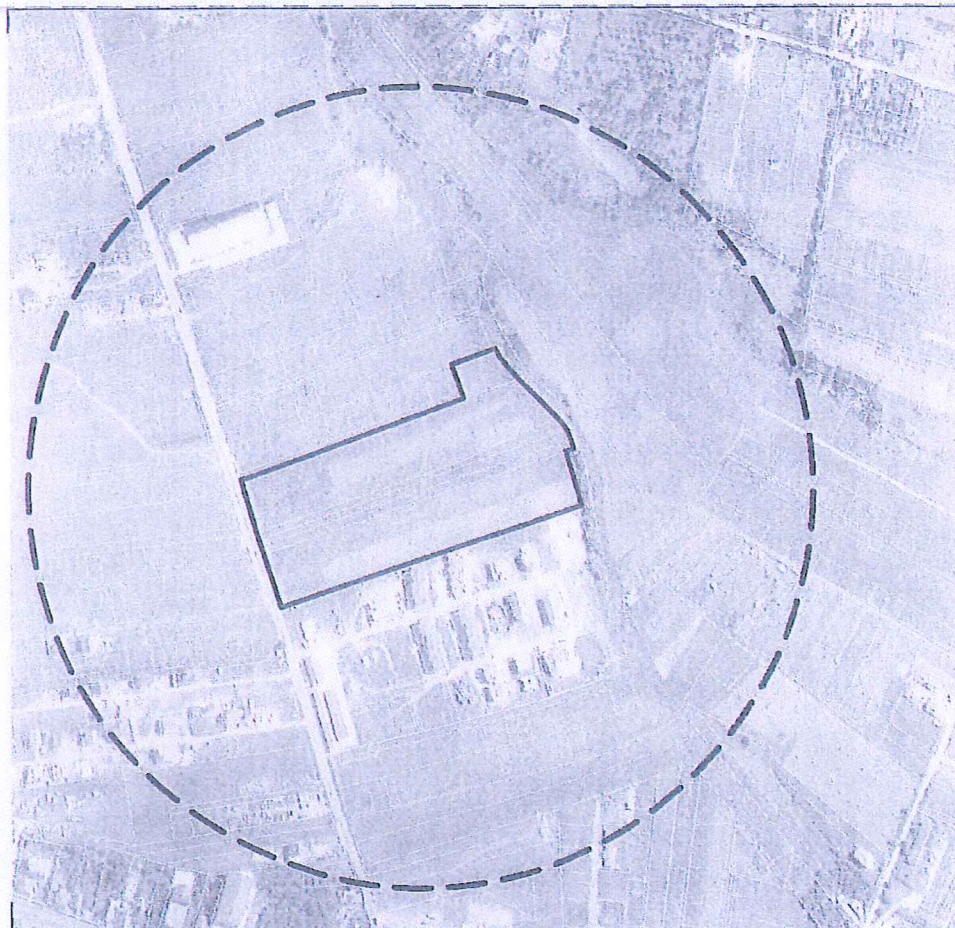
VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)



Nr crt	Contiut indicator	Descriere	Zona "II, Sotessu"
1	1 Aria de studiu - Cartier Buna Zua (mp)	Aria de studiu detaliat in anexa Caietului de Sarcini	125.807,4
2	2 Suprafata zona identificata - propozie (mp)	Suprafata zona neconstruita compacta identificata in Aria de studiu, pers. lta	45228
3	3 Categoria de folosinta (actul, crt. CU)	Regimul economic	A
4	4 UTR	Unitatile Teritoriale de Referinta in care se încadreaza zona identificata - conform BUG	U143, U146, V147, V148
5	5 Accesibilitate rutiera (categorii)	Conform Ordinului 431/1997 al Ordin 49 din 27 din 1998	II
6	6 Accesibilitate Transport public (dimensi)	Conform BUG	45228
7	7 Accesibilitate Transport public (fili)	Conform BUG	21
8	8 Locuitorii deserviti - zona studiului (nisi)	Conform BUG	6258
9	9 Estimare - Locuitorii deserviti in aria medie de accesibilitate pietonala	Conform BUG	5289
10	10 Suprafata zona studiului pe cap de locuitor (mp)	Conform BUG	800
11	11 Pct. unitar achizitie (lei / mp) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj" NIS 985/2018	Conform BUG	36.162,400
12	12 Valoarea estimata teren (lei) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj" NIS 985/2018	Conform BUG	95.950
13	13 Valoarea estimata teren (lei) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj" NIS 985/2018	Conform BUG	300
14	14 Pct. unitar estimata amenajare (lei)	Conform BUG	13.568,400
15	15 Valoarea estimata amenajare (lei)	Conform BUG	40.759,200
16	16 Valoarea estimata amenajare (lei) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj" NIS 985/2018	Conform BUG	9443
17	17 Raport Valoarea investitiei (lei) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj" NIS 985/2018	Conform BUG	9443

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
 ISO 14001
 ISO 45001

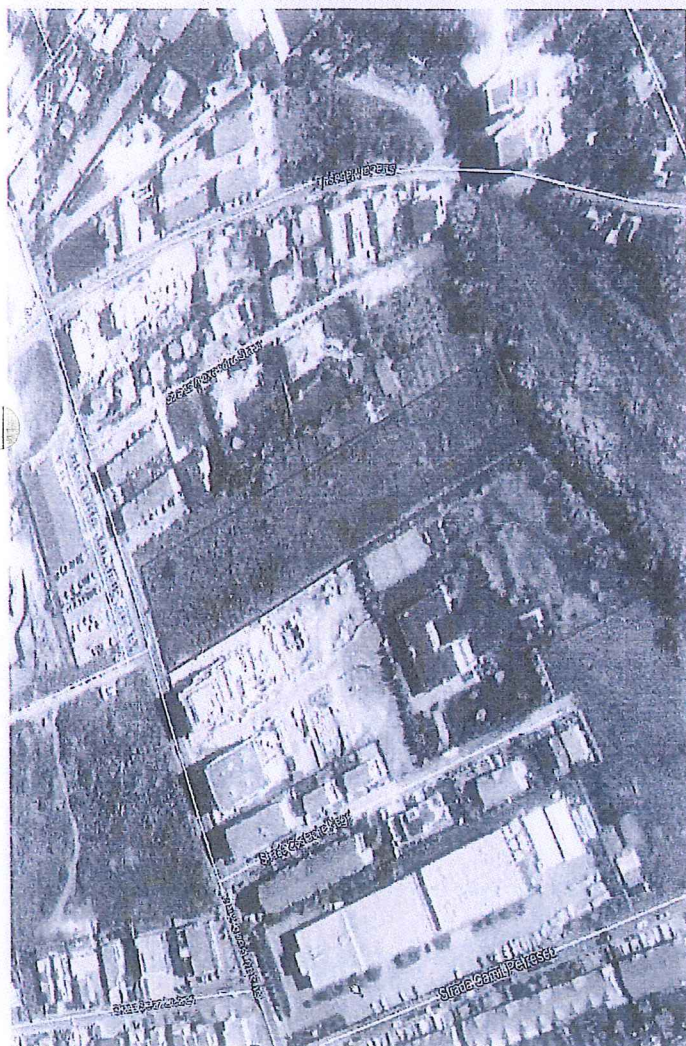
PROIECT DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII UNUI TEREN
 PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZIUA
 AMENAJAREA CARTIERULUI BUNA ZIUA
 MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
 Adresa: Calea Mollor, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

P 4/2019
 FAZA: ST. OP.
 U.12

57
 PROPUNERE- VARIANTA 3

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

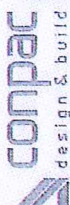
DATA:
 iun. 2019
 SCARA:
 1:5000



VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

RAZA DE D'ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIA

nr crt	Obiectiv / Indicator	Domeniul	Zone "C. Negri + A. Grai"
1	1) Arie de studiu - Căminul Benta Zău (mp)	Activ de studiu desfășurat în amfiteatru la Căminul Benta Zău	1238974
2	2) Săpătură zonă identificată-proiect (mp)	Săpătură zonă necultivată compactă identificată în Arie de studiu, peșta 11a	A.U.
3	3) Căpșetură de biotină (estuat, nr. C/U)	Regimul economic	13527
4	4) UTR	Unitate / Teritoriul de reținer / În care se învecinează zona identificată, conform PUG	Județul Urmuz, PUG, Vezi II
5	5) Acumulații rufoase (se întregesc)	Conținutul Căminului 42/1981 a Ordinului din 26.07.1998	400m
6	6) Acumulații / Transport public (distanta)	La 19m de la săpătură demarcată la prima stație de transport comun	400m
7	7) Acumulații / Transport public (linia)	Linia Companiei de transport Public: Cluj-Napoca	221
8	8) Locuitor deservit / zona studiului (conținut mlaștină Căminul Căpșetură)	Locuitor aliați în evidența populației, cu rezidență pe străzile adiacente Ariei de Studiu	6599
9	9) Scădere / Locuitor deservit / înalta medie de acoperțibilitate piscină	Estimatele scolare pe o rază de 402 m	273
10	10) Scădere / Locuitor deservit / înalta medie de acoperțibilitate piscină	Report C12 / 2018	600
11	11) Preț / anuar achitate (la mp) - conținut / Spălare de apă - fond industrial, jud. Cluj	Spălare de apă / 19m pe suprafața piscină (nr.13)	10.861.690
12	12) Măsoare a chiriei teren (la mp) - conținut / Spălare de apă - fond industrial, jud. Cluj	Spălare de apă / 19m pe suprafața piscină (nr.13)	95-560
13	13) Măsoare a chiriei teren (la mp) - conținut / Spălare de apă - fond industrial, jud. Cluj	Spălare de apă / 19m pe suprafața piscină (nr.13)	300
14	14) Preț / anuar achitate (la mp) - conținut / Spălare de apă - fond industrial, jud. Cluj	Spălare de apă / 19m pe suprafața piscină (nr.13)	3.008.100
15	15) Măsoare a chiriei teren (la mp) - conținut / Spălare de apă - fond industrial, jud. Cluj	Spălare de apă / 19m pe suprafața piscină (nr.13)	14.559.700
16	16) Măsoare a chiriei teren (la mp) - conținut / Spălare de apă - fond industrial, jud. Cluj	Spălare de apă / 19m pe suprafața piscină (nr.13)	4452

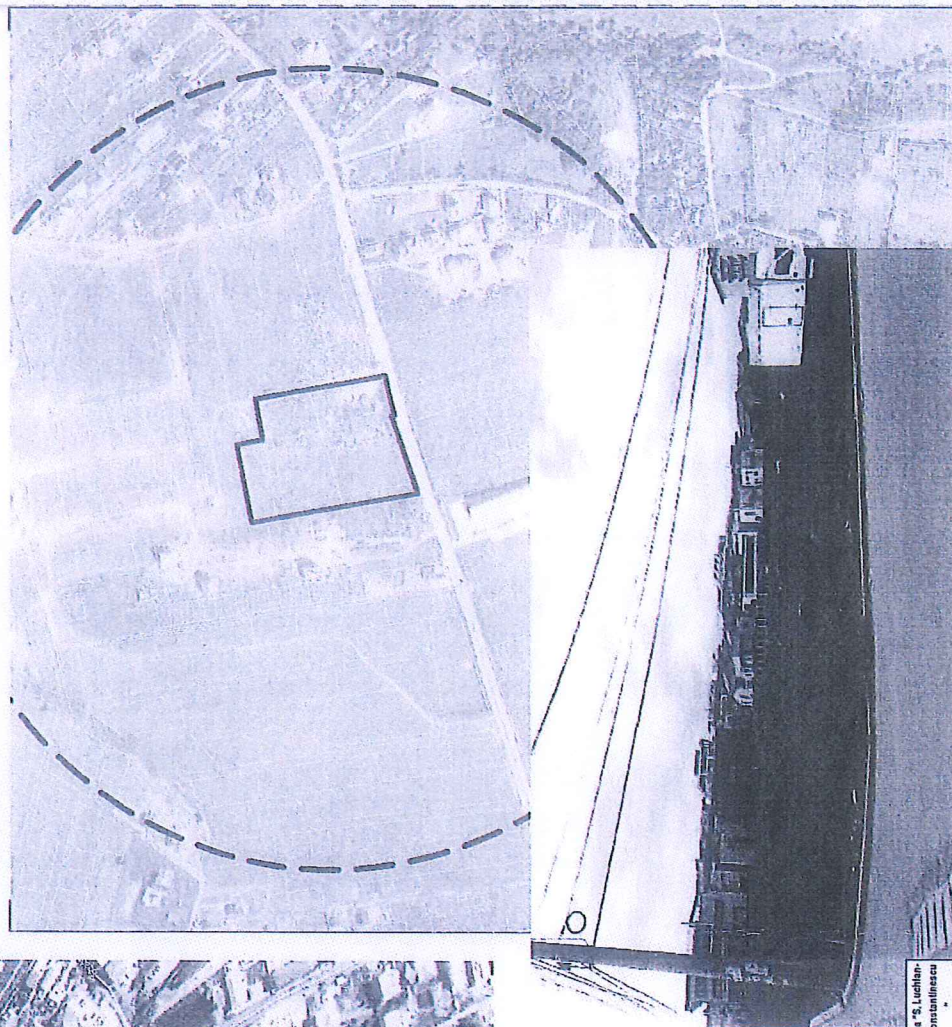
				DATA: iun. 2019	SCARA: 1:50000
	Sef Proiect: urb. Mihai Burada	Proiectat urb: urb. Mihai Burada			
Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE	Ev. geotehnica: dr.ing. Olimpiu MURESAN	Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA	Verificat: dr. ing. Victor POP	58	P 4/2019 FAZA: ST. OP. U.13
Municipiul Cluj Napoca Adresa: Calea Mollilor, nr.13, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj			STUDIUL DE CORTINARE IN VERSELA CTA SI BILANUL IDENTIFICAREA UNII TEREN PENTRU AMPLASAREA VIILOR SI CILINDRUL CILINDRULUI MARCII, CARTIER BUNA ZUA Amplasament CARTIER BUNA ZUA, localitatea, jud. Cluj		

PROPUNERE- VARIANTA 4

[illegible]

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

RAZA DE O ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402r



Art. nr. act	Coloier / indicator	Descriere	Zona s. Luchian-G. Constantinescu *
1	Act de studiu - Cartier Baza aia (m)	Act de studiu realizat în anexa Căminului de Săcări	12587/A
2	Sursă de apă - zona identificată propus (m)	Sursa de apă reconstruită compactă identificată în Act de studiu, grăd. 11a	12503
3	Categorie de folosință (scut. art. C.U.)	Regimul economic	A. O
4	U.T.R.	Unghiul Teritoriului de Raționare în care se încadrează zona identificată, conform PUG	UM3, U4.5, II
5	Accesibilitate externă (categorii)	Condom. Ordin nr.4/01/97 și Ordin 49 din 27.08.1998	450m
6	Accesibilitate Transport public (distanta)	distanta de la supraplata identificată la forma stată de transport în comun	21
7	Accesibilitate Transport public (linii)	linii: Compania art. Transport Public - Căi Noave	4566
8	Accesibilitate - localitate (serviciu)	Localitate dintr-o zonă populată, cu o dezvoltare pe o suprafață mare în zona de Studiu	3552
9	Suprafața spațiului verde (m ²)	Estimare bazată pe o suprafață de 402 m	2.03
10	Suprafața spațiului verde (m ²)	Suprafața (m ²)	690
11	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	aplicarea prețului (art. 11) pe suprafața identificată (art. 2)	15.442.400
12	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
13	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
14	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
15	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
16	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
17	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
18	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
19	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
20	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
21	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
22	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
23	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
24	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
25	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
26	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
27	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
28	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
29	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
30	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
31	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
32	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
33	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
34	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
35	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
36	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
37	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
38	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
39	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
40	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
41	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
42	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
43	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
44	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
45	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
46	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
47	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
48	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
49	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
50	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
51	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
52	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
53	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
54	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
55	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
56	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
57	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
58	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
59	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
60	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
61	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
62	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
63	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
64	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
65	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
66	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
67	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
68	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
69	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
70	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
71	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
72	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
73	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
74	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
75	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
76	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
77	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
78	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
79	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
80	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
81	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
82	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
83	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
84	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
85	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
86	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
87	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
88	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
89	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
90	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
91	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
92	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
93	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
94	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
95	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
96	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
97	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
98	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
99	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550
100	Preț unitar achiziție (lei/m ²)	Preț unitar achiziție (lei/m ²) - conform "Statut de plată - bulet. model nr. C.U. Nr. 965/2018	95-550

59

65

PROPUNERE- VARIANTA 5

DATA:

Jun. 2019

SCARA:

1:5000

urb. Mihai Burada

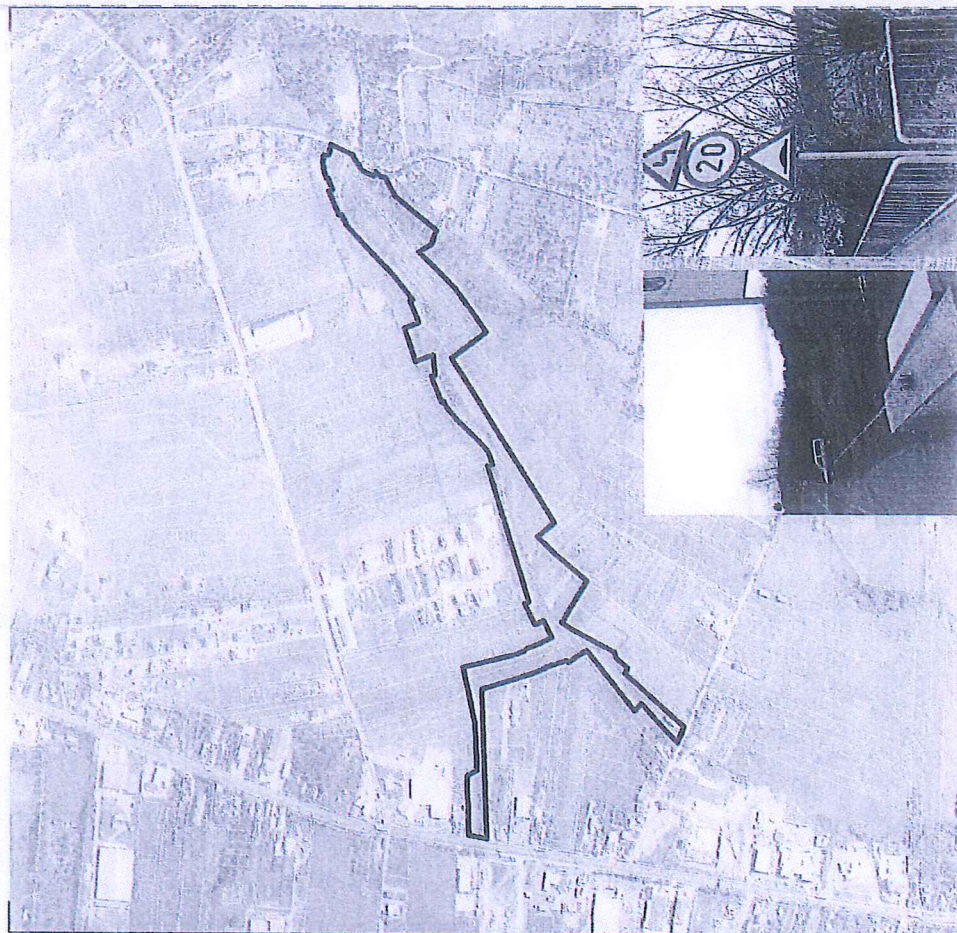
ing. hort. osv. Adela

d. Alexandru G. IGA

dr. ing. Victor Pon

This is an aerial photograph of a city area. A large, dark, irregularly shaped area, possibly a park or a large building, is the central focus. It is surrounded by residential and commercial buildings. The photograph is oriented vertically, with the top of the image at the top of the page. Labels on the image include "Buna Zug" on the left, "Königsplatz" at the top, "Königsplatz" on the right, "Königsplatz" at the bottom, and "Königsplatz" on the far right. There are also some numbers and letters scattered throughout the image, such as "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

三三三

[illegible]

concordia

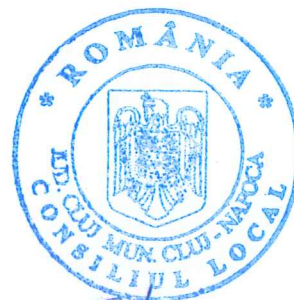
FORMULAR SOCIETAT	P 4/2019
STUDIUL DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII IDENTIFICARII UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA ZUA Amplasament: CARTIER BUNA ZUA, localitatea Cluj Napoca, jud. Cluj	FAZA: ST. OP.
MUNICIPIUL	11.15

[illegible]

PROPUNERE- VARIANTA 6

Area 1

AVALIZĂ COMPARATIVĂ A VARIANTELOR IDENTIFICATE UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER BUNA-ZUA								
Nr crt	Criteriu / Indicator	Descriere	Zona "G. Moisieș"	Zona "K. Lajos"	Zona "M. Sorescu"	Zona "C. Nagri - A. Gaur"	Zona "S. Luchian - G. Constantinescu"	Zona "Becas"
1	Aria de studiu - Cartier Buna Zua (mp)	Aria de studiu definită în anexa Catalogul de Saechi	125974	125974	125974	125974	125974	125974
2	Suprafața zona identificată, propusă (mp)	Suprafața zonei reconstituite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	21640	25758	45228	13327	19303	77800
3	Categoriile de locuințe (actual, crt CU)	Regimul economic	V	A, U	A	A, U	A, D	A, V
4	UTR	Unitățile Teritoriale de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUG	Uva	UM3, Ulic VPr, Ve	UM3, Ulic, VPr, Ve	UM3, Ulic, VPr, Ve	UM3, Ulic	Ve, VPr, Ulic, Liu
5	Accesibilitatea rutieră (categoriile)	Conform Ordinului 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	III, IV	III	III	III	III	III
6	Accesibilitatea Transport public (distanța)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de Transport în comun	~200	~165m	~50m	~50m	~50m	~50m
7	Accesibilitatea Transport public (linii)	Linia Companiei de Transport Public Cluj-Napoca	21, 40, 40S, 43B, M11, M12	21, 40, 40S, 43B, M11, M12	21	21	21	21, 40, 40S, 43B, M11, M12
8	Locuitorii deserviți zona studiu (conform info Primăria Cluj Napoca)	Locuitorii aiași în evidența populației, cu reședință pe adresele aiași în Aria de Studiu	6586	6586	6586	6586	6586	6586
9	Estimare - Locuitorii deserviți în aria medie de accesibilitate pietonală	Estimare - locuitorii pe o rază de 402 m	2534	2503	5269	3203	3952	5927
10	Suprafața spațiului verde posibilă pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Estimare - locuitorii pe o rază de 402 m	3,29	3,91	6,87	2,02	2,83	11,91
11	Preț unitar achiziție teren (lei / mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NR 955/2018	Report crt 2 / crt 8	800	800	800	800	800	800
12	Valoarea achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NR 955/2018	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	17.312.000	20.606.400	38.182.400	10.661.600	15.442.400	3.890.000
13	Mușaj - Preț unitar amenajare (lei/mp)	mușaj orientativ, bazat pe proiecte (similare) de amenajare parcului în România, 2009-2019	95-950	95-950	95-950	95-950	95-950	190-1425
14	Preț unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaborată, considerând condițiile cadrului studiului (naturale, antropice)	290	300	300	300	290	330
15	Valoarea estimată amenajare (lei)	aplicarea prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	6.275.600	7.727.400	13.588.400	3.998.100	5.697.870	25.674.000
16	Valoarea totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valorilor teren (crt 12) și valoarea estimată amenajare (crt 15)	23.987.600	28.333.800	48.750.800	14.659.700	21.040.270	29.594.000
17	Report Valoarea investiție / Nr loc. deserviți existenți (lei/locuitor)	raport crt 16 / crt 9	8654	11321	9443	4652	5324	4988
18	Report Valoarea investiție / Suprafața identificată (lei/mp)	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 în 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 în 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,
Oprîș Maria

119

CL