



TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

Prezentare generală

2025

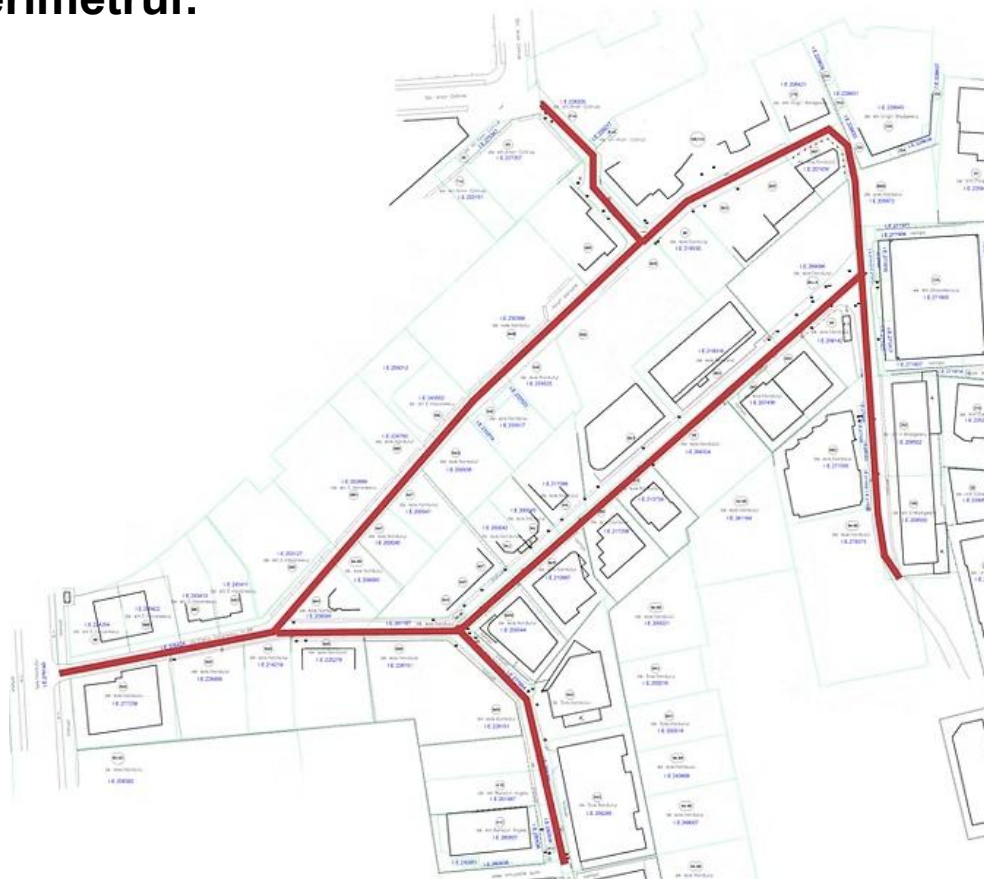
Cine / ce este Terra Nord

Este Asociația care administrează utilitățile din perimetrul:

- Sos. Nordului 94A - 94X
- Sos. Nordului 96A - 96U
- Sos. Nordului 98A - 98X
- Str. Ghiozdanului 22A
- Str. Elena Văcărescu 98UVX
- Str. Virgil Madgearu 19D
- Str. Virgil Madgearu 25D

Statut juridic

- Asociația este constituit și funcționează pe baza legii nr. 246 din 18 iulie 2005 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare.
- **Statut actualizat prin încheierea din 16.06.2025, dosar nr 4210/299/2025 Judecătoria sect 1,, sectia a II-a Civila.**

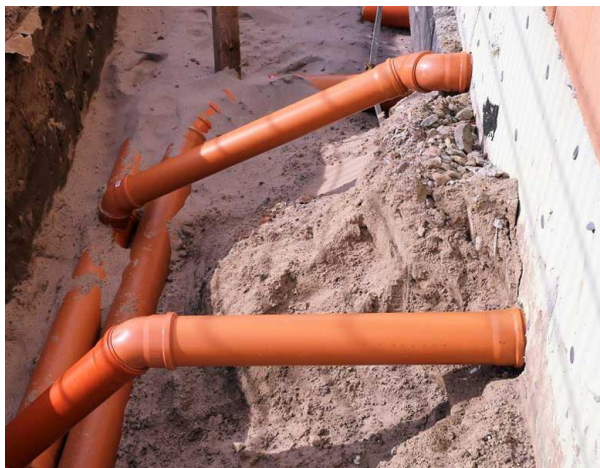


Patrimoniul asociației

Rețeaua de apă potabilă



Rețeaua de canalizare



In termeni contractuali

Asociația Terra Nord este beneficiarul următoarelor investiții:

- Construcție rețea de canalizare și alimentare cu apă potabilă (contract nr. 046 C din 22.05.2003, autorizație de construire nr. 122/7Te/M din 15.07.2003 pt branșament apă și racord canalizare)
- Drepturi de servitute de trecere în favoarea asociației asupra :
 - 214,17 mp către strada Aron Cotrus;
 - 28,66 mp către strada Aron Cotrus;
 - 87,5 mp către Șoseaua Nordului.

Istoric

Înființată în anul 2001

Asociația și-a propus dezvoltarea și administrarea în comun a căilor de acces și a rețelei de utilități pentru blocurile/casele care urmau a fi construite de către membrii fondatori - proprietari ai terenurilor din zona de interes.

După o perioadă de inactivitate (2010 - 2021), un grup de inițiativă format din președinți ai asociațiilor de proprietari ai blocurilor din zonă și proprietari ai locuințelor individuale au reorganizat activitatea Asociației (alegeri, schimbarea sediului fiscal, înregistrarea la Judecătoria a modificărilor, angajarea unui contabil și a unui cenzor, deschiderea unui cont bancar etc.).

În prezent, Asociația își desfășoară în condiții de legalitate și transparență toate activitățile necesare îndeplinirii scopului statutar, pe baza legislației în vigoare privind Organizarea și funcționarea asociațiilor și a fundațiilor.





Scopul Asociației

- **Mentenanța si administrarea rețelei private de apă potabilă, rețelei private de canalizare și a iluminatului stradal**
Planificarea și executarea lucrărilor de reparații și îmbunătățiri pentru a asigura că proprietățile comune rămân în stare bună și se dezvoltă continuu.
- **Organizarea si administrarea infrastructurii rutiere:**
Stabilirea și aplicarea regulilor și politicilor pentru utilizarea corectă și echitabilă a drumurilor și aleilor comune.
- **Gestionarea financiară:**
Colectarea contribuțiilor de la proprietari pentru a acoperi cheltuielile de întreținere și reparații, precum și administrarea bugetului comun. Colectarea veniturilor rezultate din conectarea noilor construcții la rețeaua de canalizare și utilități.
- **Protejarea intereselor și drepturilor proprietarilor**
Asociația reprezintă interesele tuturor proprietarilor în relația cu autoritățile locale, furnizorii de servicii și alte entități externe.
- **Asigurarea securității și confortului:**
Implementarea măsurilor de securitate și supraveghere pentru a asigura un mediu sigur și confortabil pentru toți locatarii.
- **Gospodărie generală și curățenie**
Deszăpezire, întreținerea drumurilor comune, menținerea curățeniei spațiilor comune, gestionarea spațiilor verzi comune etc.
- **Comunicarea cu locuitorii, proprietarii si asociațiile de proprietari** pentru a răspunde la plângeri, sugestii și cereri, și pentru a asigura o colaborare eficientă.



Viziunea și dezideratul

Să transforme zona într-o comunitate rezidențială îngrijită și protejată!

Problema:

... deși îndeplinim toate condițiile unui complex rezidențial privat exclusivist, în fapt este un “no man’s land”, toți trec, vin, fac, parchează, profită... după conveniență....



TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

1

Control acces auto

Control acces

1. **Montare bariere la punctele de acces si ieșire perimetru in vederea limitării traficului extern și a încălcării spațiilor private deținute în comun cu drept de trecere / servitute.**
2. **Angajare companie de paza permanentă (24/7) pentru respectarea și impunerea regulilor de acces si staționare**

Nota lămuritoare. Ocuparea sau exploatarea discreționară a drumurilor/aleilor aflate in proprietate privată reprezintă o încălcare a drepturilor proprietarilor.



Limitatoare pentru reducere viteză circulație

Montare limitatoare de viteza pentru:

- **Scăderea riscului de accidente**
- **Creșterea siguranței pietonilor**
- **Îmbunătățirea calității vieții:** Reducerea vitezei vehiculelor contribuie la un mediu mai liniștit și mai puțin zgomotos, ceea ce îmbunătățește calitatea vieții locuitorilor din zonele afectate.
- **Prevenirea conducerii agresive**





Avantajele străzilor închise

- **Siguranță și securitate:** Circulația limitată a vehiculelor înseamnă mai puțină viteză, mai puțin poluare, mai puțin zgomot și nu în ultimul rând risc redus de accidente. Acest lucru este ideal pentru familiile cu copii, care se pot juca și circula afară în siguranță sporită.
- **Intimitate și liniște:** Străzile închise sunt mai puțin aglomerate și zgomotoase, oferind locuitorilor un mediu mai liniștit și intim.
- **Valoare imobiliară:** Proprietățile situate pe străzi închise sunt adesea mai căutate și pot avea o valoare mai mare datorită beneficiilor enumerate.
- **Aspect întreținut și îngrijit:** Aceste străzi pot include spații verzi, locuri de joacă și alte facilități comunitare care îmbunătățesc calitatea vieții.
- **Simț de comunitate:** Faptul că sunt mai puțin trecători creează un mediu propice pentru a cunoaște și a interacționa cu vecinii. Acest lucru poate întări sentimentul de comunitate și sprijin între locuitori.



TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

2

Reglementare parcare



Context legal și concluzii

Status-quo în teren

Drumurile, aleile și căile de acces sunt formate din alăturarea unor parcele de terenuri private. Acestea aparțin proprietarilor individuali (în cazul caselor) sau sunt deținute în coproprietate forțată (în cote parte) în cazul blocurilor. Toate acestea sunt grevate de **drept de trecere sau servitute de trecere pentru vecini în egală măsură.**

Concluzie

Prin urmare, **parcarea abuzivă și dezorganizată pe străzi și alei reprezintă încălcarea drepturilor proprietarilor de utilizare echitabilă și egală conform destinație, cea de trecere.**

Parcarea discreționară schimbă destinația din cale de acces și trecere în spațiu cu folos personal în mod discriminatoriu și în contradicție cu legea, și duce la îngreunarea traficului pietonal, limitează sau împiedică accesul mașinilor de gunoi, a serviciilor de urgențe (salvare, pompieri).



Stabilire principii fundamentale pentru parcare/staționare

Pornind de la situația actuală a utilizării drumurilor, aleilor și al căilor de acces, prioritatea Asociației este reglementarea staționării autovehiculelor și impunerea respectării drepturilor tuturor proprietarilor.

Principiile parcării în comunitate

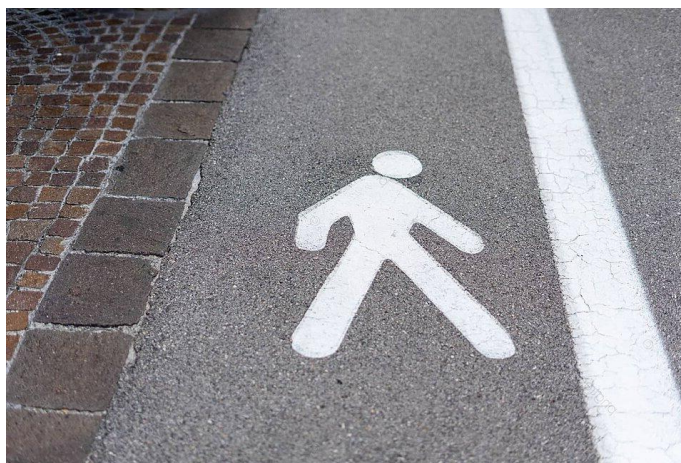
- nu se parchează pe spațiul comun de trecere
- se va parca numai pe spațiile în proprietate privată (cu număr cadastral) sau în spațiile subterane cu destinație Parcaj așa cum este definit de lege.
- firmele cu punct de lucru cu publicul (coafor, cabinet medical, grădinițe etc) au obligația sa asigure clienților parcare în spațiile - proprietate privată (cu număr cadastral) cu destinație Parcaj.
- se vor defini de către Asociație zone de staționare temporară (vizitatori, încărcare /descărcare și curier) marcate corespunzător

Măsuri de implementare

Realizare marcaje rutiere pentru zonele cu parcare interzisă



Realizare marcaje pentru căi pietonale (unde nu există trotuar)



Impunere respectare măsuri prin personal permanent de paza și protecție.
(Companie specializată angajată)



Informare și impunerea regulilor de parcare

In vederea respectării și conformării la regulile comunității se parcurg 3 pași.

1. Informare in toate punctele relevante

prin semne specifice, marcaje rutiere și panouri de informare cu regulile comunității.



2. Notificare

In cazul constatării abaterilor, primul pas este notificarea și informare persoanei în cază printr-o notificare formală scrisă. Aceasta măsură va fi aplicată doar în primele 3 luni si are drept scop exclusiv familiarizarea tuturor locatarilor cu aplicarea noilor reguli.

Notificarea scrisă va fi consemnată într-un registru unic digital, care va conține imaginile, data și tipul neconformării

3. Coerciție

In cazul constatării unei noi abateri după notificare (în primele 3 luni) sau a nerespectării Regulamentului Asociației (fără nicio notificare prealabilă) după perioada de tranziție de 3 luni se va proceda la chemarea executorului judecătoresc pentru constatarea abaterilor si apoi se va urmări recuperarea tuturor cheltuielilor si daunelor în instanță.



TERRA NORD
PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD





TERRA NORD
PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD





TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

3

**Extindere iluminat
stradal**



Suplimentare iluminat

**Suplimentarea iluminatului stradal
mai ales pe perimetrul unde nu exista deloc:**

- Sos. Nordului 96A - 96U
- Sos. Nordului 98A - 98X





TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

4

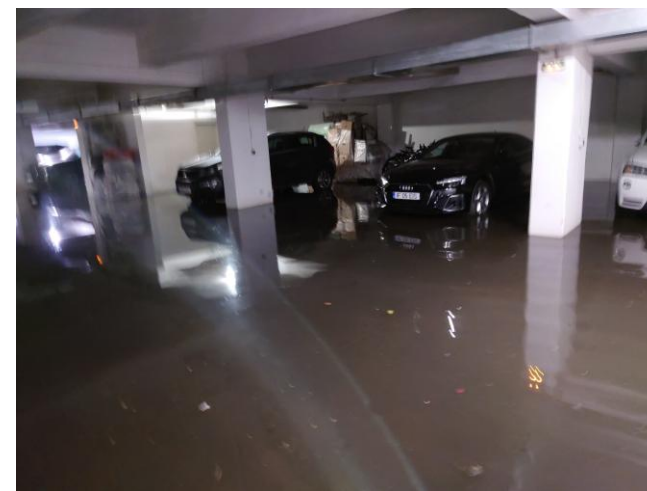
Extindere rețea de
canalizare

Situația în teren și problemele rețelei de canalizare

1. Capacitate preluată aproape de limită cu numeroase imobile cu multe apartamente conectate ulterior proiectării rețelei.



2. Depășirea dramatică și completă de preluare în cazurile evenimentelor meteo deosebite din ultimii ani, rezultând în refulare și inundare sistematică a subsolurilor la numeroase adrese.





Pași rezolvare situație

1. Realizare proiect
lărgire capacități
pentru nevoile
curente și viitoare

2. Separare
apă pluvială
de ape
murdare

3. Realizare bașe/bazine subterane (sub
carosabil) de colectare, depozitare temporară
exces apă pluvială la momentul
evenimentelor meteo extreme



Notă lămuritoare! Rețeaua orașului NU poate prelua apa evenimentelor extreme, astfel azi garajele și subsolurile funcționează ca rezervoare de expansiune temporară. Pe scurt, soluția este să umplem aceste bazine dedicate și nu garaje.



TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

5

**Demersuri intrare în
legalitate**



Postul TRAFU

Postul TRAFU (transformatorul) din care se face alimentarea cu energie electrică a tuturor locuințelor din zona noastră nu este înscris în cartea funciară.

- **Împreună cu actualul proprietar al terenului pe care acesta se află situat fizic (nu și în acte), Asociația va iniția discuții cu PPC (fostul Enel) pentru clarificarea situației juridice a postului TRAFU.**

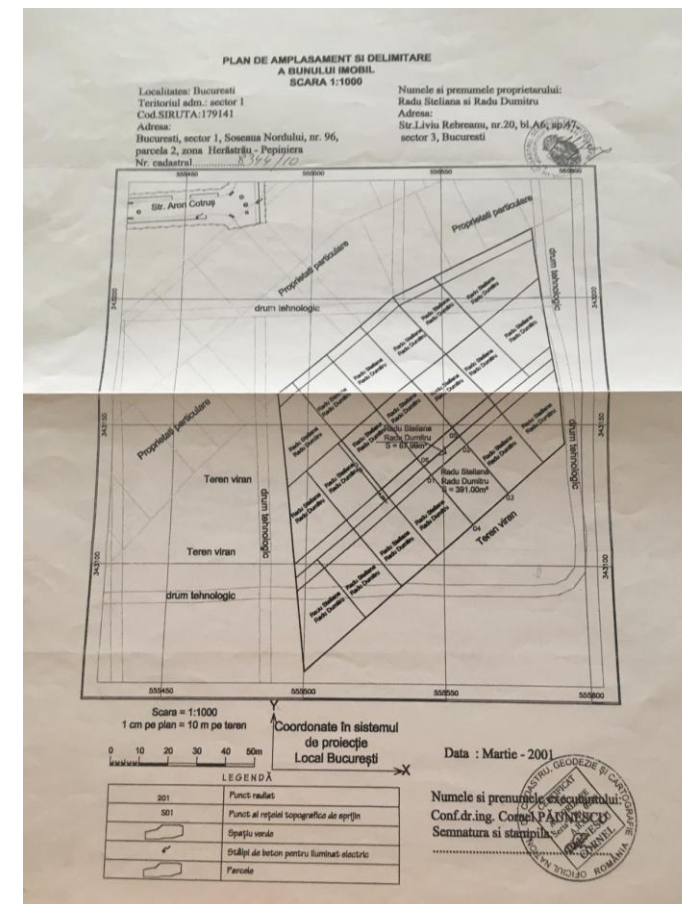


Drepturi de servitute/trecere

Drepturile legale de trecere/servitute sunt constituite pentru un număr limitat de proprietăți.

Este necesară clarificarea acestei situații pentru:

1. **a reglementa accesul proprietarilor din blocurile Madgearu 19D, 25D, Ghiozdanului 22A și Nordului 96U către Șoseaua Nordului (clarificarea dreptului de trecere sau reglementarea printr-un acord cu Asociația)**
2. **a ne opune** cu toate mijloacele legale pe care le avem la dispoziție dorinței exprimate de anumiți dezvoltatori imobiliari (care astăzi construiesc în zonă) de a avea acces pe aleile noastre comune către Șoseaua Nordului.





Branșare nelegală la sistemul nostru de canalizare

În urma unor inspecții efectuate de către Apa Nova s-a constatat branșarea ilegală a altor imobile învecinate la sistemul de canalizare al Asociației Terra Nord. Sunt necesare:

- Clarificarea situației existente în teren și a legalității acesteia
- Luarea măsurilor care se impun pentru debranșarea celor conectați ilegal și fără acordul Asociației





TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

Venituri, cheltuieli și costuri



Veniturile asociației

- 1. Venituri din plata cotelor de contribuție la acoperirea cheltuielilor de administrație a aleilor comune și a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare**
- 2. Venituri din taxa de racordare la rețeaua proprie de utilități a noi dezvoltări imobiliare, exclusiv în baza deciziei Adunării Generale (relație contractuală).**
- 3. Cotizațiile membrilor pentru constituire fonduri și finanțare proiecte**
- 4. Donații, sponsorizări sau legate (dacă va fi cazul)**
- 5. Resurse obținute de la bugetul de stat și/sau de la bugetele locale (dacă va fi cazul)**
- 6. Alte finanțări și fonduri structurale speciale (dacă se califică)**



Cheltuielile asociației

A. Cheltuieli curente / recurente

- **Cheltuieli administrative de tip**
 - servicii administrator
 - servicii contabil
 - servicii cenzorat
 - servicii pază
- **Cheltuieli cu mentenanța și reparații rețele utilități existente**

B. Cheltuieli cu investiții

- Toate proiectele structurale de dezvoltare și reabilitare cu bugetele aferente



Costuri și modul de distribuire cheltuieli

- Toate Cheltuielile vor fi suportate de către toți proprietarii deserviți de către utilitățile asociației, în mod direct sau prin intermediul asociațiilor de proprietari, acolo unde acestea sunt constituite.
- Modalitatea de distribuire a costurilor se face prin împărțirea acestora la numărul de proprietăți / unități locative individuale care utilizează aleile comune, rețeaua de canalizare și cea de alimentare cu apă potabilă a Asociației.
- Costurile de funcționare a Asociației și costurile recurente ca cele administrative și cele cu paza se vor distribui și achita lunar.
- Costurile cu reparații de urgență neprevăzute se vor achita după caz/nevoie în luna cheltuielii.
- Costurile cu proiectele de investiții, de revizii, extinderi, modernizări și/sau alte lucrări structurale se vor prezenta fiecare în parte și se vor supune aprobării Adunării Generale.
- În cazul neplății, imobilele vor fi deconectate de la rețelele de canalizare / alimentare cu apă aflate în proprietatea Asociației Terra Nord, accesul pe terenurile pe care sunt constituite drepturi de servitute exclusiv în favoarea Asociației va fi restricționat.



TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

Membrii, drepturi si obligații



Membrii asociației

1

In asociație poate deveni membru orice persoană fizică sau persoană juridică proprietar de unitate locativă sau teren situat în perimetrul administrat de Asociația Terra Nord

2

Dobândirea calității de membru se face prin cerere de adeziune aprobată de Adunarea Generală, la propunerea Consiliului Director.

Drepturile si obligațiile membrilor

Drepturi

Dreptul de vot:

Fiecare membru are dreptul să participe la adunările generale, să dezbată și să voteze cu privire la deciziile importante ale asociației.

Dreptul de a propune proiecte:

Membrii pot propune proiecte și inițiative care să fie dezbătute și aprobate de asociație.

Dreptul de a fi ales:

Membrii pot candida și pot fi aleși în organele de conducere ale asociației, cum ar fi comitetul executiv.

Dreptul la informație:

Membrii au dreptul să fie informați despre activitatea financiară și administrativă a asociației.

Dreptul de a contesta decizii:

Membrii pot contesta deciziile asociației care le afectează interesele, în conformitate cu regulamentul acesteia.

Obligații

Respectarea regulamentului si al statutului:

Membrii trebuie să respecte statutul și regulamentul asociației și deciziile adoptate.

Participarea la adunări:

Membrii sunt obligați să participe la adunările generale și să contribuie la luarea deciziilor.

Respectarea bunurilor asociației

Buna înțelegere și colaborarea civilizată cu ceilalți membri.



TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

Fii membru!
Implică-te, participă!



De ce să te implici?

Dragi vecini,

Implicarea în asociație nu este doar un gest de responsabilitate, ci și un mod concret prin care putem contribui la bunăstarea comunității în care trăim. Prin participarea activă, fiecare dintre noi are ocazia de a influența direct modul în care sunt administrate spațiile comune, bugetul și proiectele care ne afectează pe toți.

**Poate nu este conștientizat că ce urmează după pragul fiecăruia - holul, treptele, trotuarul și strada tot casa noastră sunt! De ce lipsa de ordine și haosul trebuie să definească aceste spații?
De ce dezorganizarea trebuie să fie regula?**

**Dacă ne dorim să fie mai bine trebuie să ne implicăm, trebuie să fim parte din schimbare
— *altfel, dezordinea și orice neavenit / trecător vor decide în locul nostru.***



Mulțumim și în loc de încheiere vă reamintim:

Schimbarea începe când ne mișcăm toți în aceeași direcție, pentru că nu poate exista bine individual fără bine comun.



Cum devii membru

1. Completează formularul de contact disponibil la <https://www.asociatiaterranord.ro/contact-8>
2. Va vom transmite toate detaliile necesare pentru a depune cererea de adeziune
3. La urmatoarea Adunare Generala va fi validata adeziunea Dvs.

Devino membru! Implică-te! Depune cerere de adeziune!



TERRA NORD

PERIMETRU REZIDENȚIAL PRIVAT
ADMINISTRAT DE ASOCIAȚIA TERRA NORD

Contacte

Președinte Asociație

Andrei Nanu

0722 609 832

Companie Administrare și Pază: Quadra Place Management SRL

Administrator - **George Ologeac**

0729 147 146

contact@asociatiaterranord.ro

www.asociatiaterranord.ro