

Nr. inreg:

## CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data \_\_\_\_\_ și este încheiat între

1. **CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „**Autoritatea publică**”, și
2. **SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA**, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Dorobantilor, nr. 84, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub. nr. J12/330/1996, CUI RO 8175687, reprezentată prin dl. Ovidiu Iacob Turcu, în continuare „**Investitor privat**”,

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

### Având în vedere că:

- A. Investitorul privat este decis să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situate în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Dorobantilor nr. 85, jud. Cluj. Terenul este încadrat în UTR RiM.
- B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare „**PUG**”) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Autoritatea publică și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.
- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare „**PUZ**”) de restructurare în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, precum și unele dintre obiective de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc.), în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „**RLU**”) și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.
- D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.

- E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate – Nota conceptulala (masterplan) și a Studiului de fezabilitate, Studiile de fundamentare, Părțile convin următoarele:

părțile convin următoarele:

## **1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE**

Investitorul privat propune următoarea **Temă-Program de Restructurare Urbană** a amplasamentului studiat prin schimbarea UTR-ului parcelelor studiate, din RiM în MDacia - zonă industrială restructurată.

Amplasamentul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Dorobantilor nr. 85 este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, identificat în regim de carte funciara conform Anexei 1.

Proiectul imobiliar propus are o structură funcțională incluzând locuire colectivă , funcțiuni activități administrative (birouri), de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), culturale, de turism, sanatate, servicii cu acces public, parking, etc.

Investitorul privat planifică în această zonă un ansamblu de birouri, comert, servicii, locuințe colective cu un regim de înălțime de la 2S+P+7E+Er la strada Dorobantilor si de 2S+4S/D+P+9E la strada Episcop Nicolae Ivan (Parterul fiind la nivelul strazii).

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT= 2,8 ADC/mp. De asemenea retragerea minimă față de aliniament va fi de min. 3m de la str. Dorobantilor si min. 9M de la strada Episcop Nicolae Ivan; retragere minimă față de limitele posterioare: minim 4,5 m, cu exceptia subsolurilor.

## **INTERESUL PUBLIC**

- 1.1. Având în vedere că terenurile sunt localizate în apropierea centrului orașului, Investitorul privat propune schimbarea utilizării actuale (service auto) în funcțiuni adecvate zonei, adică cele enumerate mai sus (birouri, locuințe, spații comerciale, servicii, etc.).

Investitorul privat propune un ansamblu avand spații cu destinații rezidențiale, comerciale, și de birouri.

Pentru funcțiunile propuse se estimează un necesar de 275 de locuri de parcare. Investitorul propune suplimentarea cu 75 de locuri de parcare (în interiorul parcelei) care vor fi puse la dispoziția publicului în regim de parcare cu plată – în acest fel se va asigura acoperirea nevoilor de parcare din zona, în special pe perioada zilei pentru autoturismele persoanelor care nu locuiesc în zona dar vin la diversele instituții sau firme din apropiere

(fiind cunoscut faptul că în acest moment locurile de parcare din zonă nu acopera necesarul în perioadele de vârf).

De asemenea Investitorul va realiza o cale de trecere (trotuar, scări și iluminat) care va asigura legătura pietonală între Ansamblul din strada Dorobanților și strada Episcop Nicolae Ivan, care după recepția lucrărilor de construcție va fi cedată cu titlu gratuit Consiliului local.

Oportunitatea realizării investiției prin schimbarea actualei funcțiuni (din service auto în birouri clasa A, spații comerciale, de locuit și parking) va aduce cu sine o schimbare urbanistică și de impact vizual asupra zonei. De asemenea se vor crea noi locuri de muncă și vor fi atrase firme care utilizând spațiile de birouri vor degreva alte zone foarte aglomerate.

Investițiile se vor realiza pe cheltuiela Investitorului privat.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de inițiere (oportunitate) nr. 169/28.02.2018 și Avizul arhitectului – șef nr. 35/10.02.2020, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- 75 de locuri de parcare (în interiorul parcelei) suplimentar față de necesarul de parcări pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului în regim de parcare cu plată; acestea vor fi realizate în cladirile propuse pe terenul Investitorului.

- Se va asigura accesul neîngradit la promenadă și spațiile verzi din interiorul ansamblului

- calea de trecere (trotuar, scări și sistem de iluminat public aferent) care va asigura legătura pietonală între ansamblul de pe strada Dorobanților și strada Episcop Nicolae Ivan în suprafață de 195mp; după recepția lucrărilor de construcție – dar înainte de eliberarea Certificatului de atestare a imobilelor din ansamblu - calea de trecere va fi cedată cu titlu gratuit Consiliului local.

## **2. DURATA DE DERULARE**

2.1. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

2.2. Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

## **3. FINANȚAREA PROIECTULUI**

2.1. Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 116.286.775 lei.

2.2. Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform Avizului arhitectului șef nr. 35/10.02.2020.

## **4. ALTE CLAUCHE:**

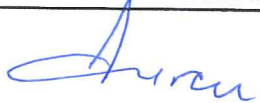

4.1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

4.2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de \_\_\_\_\_

între

**SC SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ SA**  
prin reprezentant **Ovidiu Iacob Turcu**

 - 

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

prin reprezentant \_\_\_\_\_

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan \_\_\_\_\_

Director Juridică, director executiv Alina Rus \_\_\_\_\_

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop \_\_\_\_\_