

Nr. înreg:

## 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. Moților, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „**Autoritatea publică**”, pe de o parte

și

2. **SUCIU PETRU și SUCIU VIORICA**, ambii cu domiciliul în Localitatea Hodișu, str. Principală, nr. 32, jud. Cluj
3. **SÎNCRĂIANU MARIUS IOAN**, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Nirajului, nr. 3, bl. P.2, sc. 1, et. 2, ap. 6

toți trei denumiți în continuare „**Investitorul Privat**”,

și numite împreună „**Părțile**”

### ÎNTRUCÂT:

- A. Investitorul Privat este decis să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Dunării, latura estică, compus din 4 parcele:
  - parcela în suprafață de 372 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 312022 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 312022;
  - parcela în suprafață de 77 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 338715 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 338715;
  - parcela în suprafață de 622 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 338716 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 338716;
  - parcela în suprafață de 3186 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 312021 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 312021.
- 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 negocieri, 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 obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațetele, terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietatea publică, 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 solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea Proiectului imobiliar, 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 și a Studiului de fezabilitate

Părțile convin următoarele:

#### **I. OBIECTUL CONTRACTULUI.**

Autoritatea publică și Investitorul Privat au hotărât, în acord cu prevederile PUG Cluj-Napoca și ale RLU aferent, să încheie un parteneriat pentru dezvoltarea terenului deținut de către Investitorul Privat, în beneficiul acestuia, cetățenilor Municipiului Cluj-Napoca și al Consiliului Local.

Obiectivele ambelor Părți sunt descrise mai jos, iar beneficiile Proiectului imobiliar pentru comunitate și parametrii săi urbani sunt enumerate în raport cu PUG-ul aflat în vigoare.

Prezentul Contract conține toate aspectele convenite de Părți cu privire la:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare realizării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport;
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- dezvoltarea zonală a infrastructurilor edilitare - apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.
- regimul de construire propus.
- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;

## II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se află situat în intravilanul Localității Cluj-Napoca, într-o zonă predominantă mixtă, cu caracter rezidențial și cvartale de funcțiuni industriale.

Terenul este încadrat preponderent în UTR RiM și parțial în UTR Liu și UTR Ve, având o suprafață totală de 4257 mp, compus din următoarele parcele:

- parcela în suprafață de 372 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 312022 Cluj-Napoca, Număr cadastral 312022;
- parcela în suprafață de 77 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 338715 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 338715;
- parcela în suprafață de 622 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 338716 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 338716;
- parcela în suprafață de 3186 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 312021 Cluj-Napoca, Număr cadastral 312021.

Beneficiarii și titularii investiției sunt Suciu Petru, Suciu Viorica și Sîncrăianu Marius Ioan, persoane responsabile cu implementarea Proiectului imobiliar.

Terenul studiat este localizat în intravilanul Localității Cluj-Napoca, în partea de sud-est a acesteia, delimitat de Calea Someșeni la nord, str. Ioan Oargă la sud, str. Dunării la vest și terenul înscris în Cartea Funciară nr. 266434 Cluj-Napoca și pâraul Becaș, la est, fiind liber de construcții, având caracterul unui teren de colț.

P.O.T. EXISTENT = 0.00%

C.U.T. EXISTENT = 0.00

## III. CONCLUZII ÎN URMA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

### **III.1. Spațiul urban:**

Terenul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, str. Dunării, latura estică, în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

### **III.2. Cadrul natural:**

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat. În timpul investigațiilor geotehnice a fost identificat un nivel al apelor subterane sub formă de infiltrații la adâncimea de 3,90 m.

Amplasamentul este delimitat la partea estică de un pârâu. În momentul investigațiilor geotehnice nu s-au observat mișcări dinamice active vizibile.

### **III.3. Funcțional:**

Din punct de vedere al funcționalității, funcțiunea dominantă a zonei studiate este industrială, existând însă cvartale cu funcțiuni economice.

### **III.4. Căi de comunicație - accese:**

Accesul auto și pietonal se realizează de pe str. Dunării, situată în partea vestică a zonei studiate, respectiv de pe str. Ioan Oargă, situată în partea sudică a zonei studiate.

### **III.5. Echipare edilitară:**

Zona studiată beneficiază de dotări de infrastructură (gaz, electricitate, apă, canalizare, telecomunicații), urmând ca imobilele propuse să se racordeze la utilități prin prelungirea rețelelor existente.

### **III.6. Regimul tehnic**

Terenul este încadrat preponderent în UTR RiM și parțial în UTR Liu și UTR Ve

## **IV. DESCRIEREA PROIECTULUI**

### **IV.1. Conceptul planului de urbanism:**

Zona studiată este încadrată în UTR RiM „Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă”, UTR Liu „Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban” și UTR Ve „Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic”.

Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului, se dorește stabilirea reglementărilor pentru construire și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse. Astfel, se propune stabilirea categoriei funcționale din UTR RiM în UTR M1 „Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă artelor principale de circulație” și corectarea limitei UTR Liu, care se impune datorită încadrării parcelei înscrise în Cartea Funciară nr. 312021 Cluj-Napoca atât în UTR RiM, cât și în Utr Liu, menținându-se încadrarea suprafeței de teren încadrate în UTR Ve.

Terenul studiat se află în interiorul intersecției a trei străzi, având caracterul unui teren de colț cu o poziție urbană privilegiată - dominantă în zonă.

#### IV.2. Situația existentă:

**BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ = 4257 mp**

**Teren situat în UTR RiM:**

**$S_{\text{TEREN}} = 3563,30$  mp (83,7% din suprafața totală a zonei studiate)**

**P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.00%**

**C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.0**

**Teren situat în UTR Liu:**

**$S_{\text{TEREN}} = 600$  mp (14,10% din suprafața totală a zonei studiate)**

**P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.00%**

**C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.0**

**Teren situat în UTR Ve:**

**$S_{\text{TEREN}} = 93,70$  mp (2,20% din suprafața totală a zonei studiate)**

**P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.00%**

**C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.0**

#### IV.3. Situația propusă:

**BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ = 4257 mp**

**Teren situat în UTR M1:**

**$S_{\text{TEREN}} = 4163,30$  mp (97,8% din suprafața totală a zonei studiate)**

**P.O.T. = 37.32%**

**C.U.T. = 2.79**

**Nr. locuri de parcare totale = 153, din care subteran: 130 locuri și suprateran: 23 locuri.**

**Teren situat în UTR Ve:**

**$S_{\text{TEREN}} = 93,70$  mp (2,20% din suprafața totală a zonei studiate)**

**P.O.T. = 0.00%**

**C.U.T. = 0.0**

## Suprafață spații verzi:

SSPAȚII VERZI PE SOL NATURAL = 1031,42 mp (24,78 %)

SSPAȚII LIBERE VERZI = 1577,76 mp (37,90%)

Proiectul imobiliar propus , se află pe colț cu o poziție urbană privilegiată - dominantă, are o structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă precum și unele dintre următoarele funcțiuni: activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), culturale, de turism, etc.

Investitorul Privat planifică în această zonă un ansamblu de locuințe colective cu un regim de înălțime maxim de 2S+P+6E, înălțime maximă de 28 m.

Proiectul imobiliar propus va avea ca principiu de dezvoltare parcelarea terenului fără ca indicii urbanistici propuși să se aplice fiecărei parcele în parte, care vor fi raportați la suprafața totală a ansamblului conform Legii nr. 350/2001. Investitorul Privat va avea posibilitatea să alipească parcelele de teren existente, precum și să efectueze eventuale dezlipiri. Aceste operațiuni notariale și parcelare vor fi necesare din motive de interes public, care vor fi detaliate în cele ce urmează.

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT = 2,8 ADC/mp. Clădirea sau clădirile vor fi construite în aliniament la străzile principale - str. Dunării și str. Ioan Oargă.

Accesul la ansamblu se va realiza din str. Dunării pe un drum existent și asfaltat cu lățimea de 6 metri.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse în interiorul clădirilor, suprateran, precum și locuri amenajate la sol.

Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial propus va duce la dezvoltarea și integrarea unitară, atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic, în țesutul Municipiului Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului sunt legate de realizarea unor clădiri reprezentative, situate pe colț și în poziții urbane privilegiate, cu un nivel ridicat de calitate cât și de respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

Pe terenul situat în UTR Ve nu se vor realiza niciun fel de construcții.

#### **MODIFICĂRI PROPUSE PRIN UTR M1:**

##### **1. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime = 20m;
- Dacă amplasarea se face central sau există calcane pe parcela/parcelele învecinate, există posibilitatea construirii pe o adâncime de max = 40m
- În cazul parcelor cu adâncime > 50 m: în partea posterioară se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis, ele având o retragere față de limita laterală =  $\frac{1}{2}$  h clădire (nu mai puțin de 4,50 m), iar față de limita posterioară  $\geq \frac{1}{2}$  h clădire (nu mai puțin de 6m)
- Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare ale parcelelor, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul construcției și restructurării urbane se va amplasa de asemenea o curte dispusă strict în fața celei vecine cu lungime cel puțin egală cu aceasta și o retragere față de acea limită =  $\frac{1}{2}$  h clădire (nu mai puțin de 4,50 m)
- În situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerilor față de limita laterală comună va fi  $\geq 4,50$  m

##### **2. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă**

- În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de pe proprietate închise pe 3 sau 4 laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura distanța min =  $\frac{1}{2}$  h clădire (nu mai puțin de 6 m)
- În cazul existenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațade se va asigura aceeași relație: dist. min. =  $\frac{1}{2}$  h clădire (nu mai puțin de 6 m)

#### **IV.4. Dezvoltarea echipării edilitare:**

##### **1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin prelungirea ei.

Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

## **1. Canalizarea**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de către Compania de Apă Someș. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare. Scurgerea apei pluviale de pe acoperiș este prevăzută prin jgheaburi și burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu pâlnii cu sită/parafrunzare pentru reținerea frunzișului.

## **2. Alimentarea cu energie**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

## **3. Alimentarea cu căldură**

Imobilele propuse vor avea sisteme proprii care vor asigura încălzirea.

## **4. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

## **5. Gospodărirea comună**

Sistemul de gestiune al deșeurilor în interiorul zonei reglementate va fi realizat de către beneficiari, prin colectarea selectivă a deșeurilor și apoi transportarea acestora către punctele de preluare deșeurii aflate în zone ușor accesibile de către compania de salubritate.

Preluarea deșeurilor va fi realizată de către compania de salubritate arondată zonei, conform contractului de salubritate.

## **6. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Datorită faptului că imobilele propuse vor avea funcțiuni mixte de locuințe și comerciale, neavând funcțiune productivă, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante, nefiind necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de desființare / construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

## **V. PARAMETRII DE DEZVOLTARE URBANĂ A PROIECTULUI SUNT ÎN ACORD CU INTERESUL PUBLIC**

### **V.1. Funcționalitate:**



Prin propunerea avansată se dorește construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, situat pe colț cu o poziție urbană privilegiată, aspect ce va conduce la dezvoltarea economică a zonei.

Investitorul Privat creează un amestec de spații cu destinații rezidențiale și comerciale.

Prin realizarea acestei investiții se creează un surplus la fondul de locuire al Municipiului Cluj-Napoca, fond insuficient pentru cererea de pe piața de locuințe a Municipiului.

### **V.2. Accesibilitate:**

Accesul auto și pietonal se va realiza de pe str. Dunării, situată în partea vestică a zonei studiate.

### **V.3. Spații publice și facilități:**

Investitorul Privat va comasa parcela în suprafață de 622 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 338716 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 338716 cu parcela în suprafață de 3186 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 312021 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 312021.

Suprafața de teren de 3808 mp rezultată în urma acestei comasări va fi utilizată pentru realizarea Proiectului imobiliar.

Investitorul Privat se obligă ca următoarele obiective de interes public să fie realizate și finalizate astfel:

1. Transferul cu titlu gratuit a dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a suprafeței de 77 mp:
  - Parcela de 77 mp este grevată de o servitute de utilitate publică;
  - trecerea în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca ar trebui să se facă după o prealabilă despăgubire;

Investitorul Privat se obligă să transfere dreptul de proprietate cu titlu gratuit - pentru terenul în suprafață de 77 mp - în favoarea Municipiului Cluj-Napoca ulterior adoptării Hotărârii de Consiliu Local de aprobare a PUZ-ului dar anterior emiterii Autorizației/ Autorizațiilor de construire a imobilelor clădire pentru locuințe colective.

Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ-ul de restructurare.

2. Transferul cu titlu gratuit a dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a suprafeței de 372 mp
  - partea de 56,56 mp din terenul de 372 mp este grevat de o servitute de utilizare publică;

- trecerea în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca ar trebui să se facă după o prealabilă despăgubire;

Terenul în suprafață de 372 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 312022 Cluj-Napoca, număr cadastral 312022 va constitui parcela alocată drumului de legătură dintre str. Dunării și Calea Someșeni.

Transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit - pentru terenul în suprafață de 372 mp - în favoarea Municipiului Cluj-Napoca se va face ulterior adoptării Hotărârii de Consiliu Local de aprobare a PUZ-ului dar anterior emiterii Autorizației/ Autorizațiilor de construire a imobilelor clădire pentru locuințe colective.

Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ-ul de restructurare.

### 3. Amenajarea pe proprietatea Investitorului Privat a unui loc de joacă

Investitorul Privat se obligă ca pe terenul aflat în proprietatea sa, să amenajeze un loc de joacă pentru copii.

Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ-ul de restructurare.

#### **V.4. Moștenirea culturală/memoria colectivă:**

Terenul studiat nu prezintă importanță din punct de vedere al culturii sau al memoriei colective.

#### **V.5. Spațiile verzi:**

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie amenajate peisagistic, prin plantarea de gazon natural și vegetație mică și medie. Nu vor exista zone fără amenajare peisagistică.

## **VI. DURATA DE DERULARE**

Prezentul Contract de Restructurare intră în vigoare la data semnării, va produce efecte și va rămâne în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcelă, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

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.

La încetarea Contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

Investitorul Privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

## VII. FINANȚAREA PROIECTULUI

Valoarea estimată a investiției care face obiectul Contractului de Restructurare este de ..... lei.

Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private.

## VIII. ALTE CLAUZE

Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării Contractului de restructurare, modul în care Investitorul Privat își execută obligațiile născute din Contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor de interes public.

Prezentul Contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca

Noi, părțile, declarăm că am citit întreg conținutul Contractului, am luat cunoștință de clauzele acestuia, al cărui conținut l-am înțeles și cu care ne declarăm de acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul Contract de Restructurare a fost încheiat în .....exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de .....

Între

SUCIU PETRU

SUCIU VIORICA

SÎNCRĂIANU MARIUS IOAN

.....

.....

.....

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
prin reprezentant .....

Director executiv al Direcției Economice .....

**Director executiv al Direcției Juridice .....**

**Arhitect Șef Direcția Generală de urbanism .....**