

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 MUCART SA**, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Gladiolelor, nr. 1A, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub. nr. J12/....., CUI RO 201870, 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. Gladiolelor nr. 1A, 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 M-MUCART - zonă industrială restructurată.

Amplasamentul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Gladiolelor nr. 1A, 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), sanatare(cabinete medicale), servicii cu acces public, parking, spații verzi, alimentație publică, și altele.

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT= 2,8 ADC/mp.

INTERESUL PUBLIC

- 1.1. Având în vedere că terenurile sunt localizate în apropierea centrului orașului, Investitorul privat propune schimbarea utilizării actuale (industrie) în funcțiuni adecvate zonei, adică: locuințe colective, birouri, spații comerciale, comerț, spații verzi, alimentație publică etc..

Pentru funcțiunile propuse Investitorul va asigura toate facilitățile necesare.

Ansamblul propus va avea funcțiuni preponderent de locuire colectivă. Proiectul prevede realizarea unor suprafețe generoase de spații verzi, dintre care o mare parte se vor regasi adiacent malului nordic al Paraului Nadăș și care se va constitui în grădina de cartier. Investitorul va dona municipalității o suprațată de zona verde compactă de circa 4400 mp la finalizarea realizării ansamblului.

De asemenea Investitorul va realiza un spațiu multifuncțional pe care îl va dona municipalității.

Oportunitatea realizării investiției prin schimbarea actualei funcțiuni (din zonă industrială în zona rezidențială cu dotări aferente) va aduce cu sine o schimbare urbanistică și se va integra mai bine în caracterul zonei care acum este preponderent rezidențial.

Investițiile se vor realiza pe cheltuiala Investitorului privat.

- 1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de inițiere (oportunitate) nr. 930/27.09.2019 și Avizul arhitectului – șef nr. 198 din 16.07.2020, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- Spațiu multifuncțional cu o suprafață utilă de 500 mp din construcția de pe parcela P3. Spațiul multifuncțional va fi prevăzut cu următoarele: ușa intrare, ferestre, loc de racord instalații electrice, loc de racord instalații apă-canal, interioare necompartimentate, pereți interiori tencuiți, pereți exteriori finisați. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, după recepția imobilului de pe parcela P3 și anterior recepției celorlalte imobile din ansamblu
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția la terminarea lucrărilor de construcție pentru imobilele de pe parcelele P4, P5, și P6.
- Anterior recepției ultimului imobil se vor realiza pe cheltuiala investitorului următoarele lucrări: pe strada Războieni trotuarul va avea lățimea de 2,5m și parcări cu dispunere paralelă cu bordura, în alveole; pe strada Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi realizate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordură; intersecțiile str. Vrancea-Războieni, respectiv Războieni-Gladiolelor se vor analiza/trata ca sensuri giratorii; se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadas; trecerile de pietoni din zona studiată vor fi supraluminate în baza unui proiect de specialitate.

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 agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

- 3.1. Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 190.562.500,00 lei + TVA.
- 3.2. Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private.

4. ALTE CLAUCZE:

- 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 MUCART 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 _____



VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – M Mucart

Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

Art.1. Utilizări admise:

(a) locuire colectiva; (b) activitati administrative – birouri, sedii de companii etc.;
(c) financiar-bancare; (d) comerciale (tertiare), alimentație publică; (e) invatamant;
(f) servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale; (g) cazare turistică; (h) sanatare;
(i) parcar, garaje.

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art. 1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 500 mp; front min.=18 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: cladirile vor fi amplasate in aliniament cu exceptia celor situate pe strazi secundare pentru care alinierea se va realiza in retragere de minim 4.5 m.

La strada Razboieni distanta dintre cladirile invecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii si imobilele propuse) va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. – valabil doar pentru imobilele cu functiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: min. 4,5 m .

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Razboieni si unul din strada Gladiolelor.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: H max= 40 m de la cota terenului amenajat .

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.)

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de retelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 30% din suprafața totala

Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului
În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

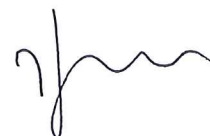
Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 2.8

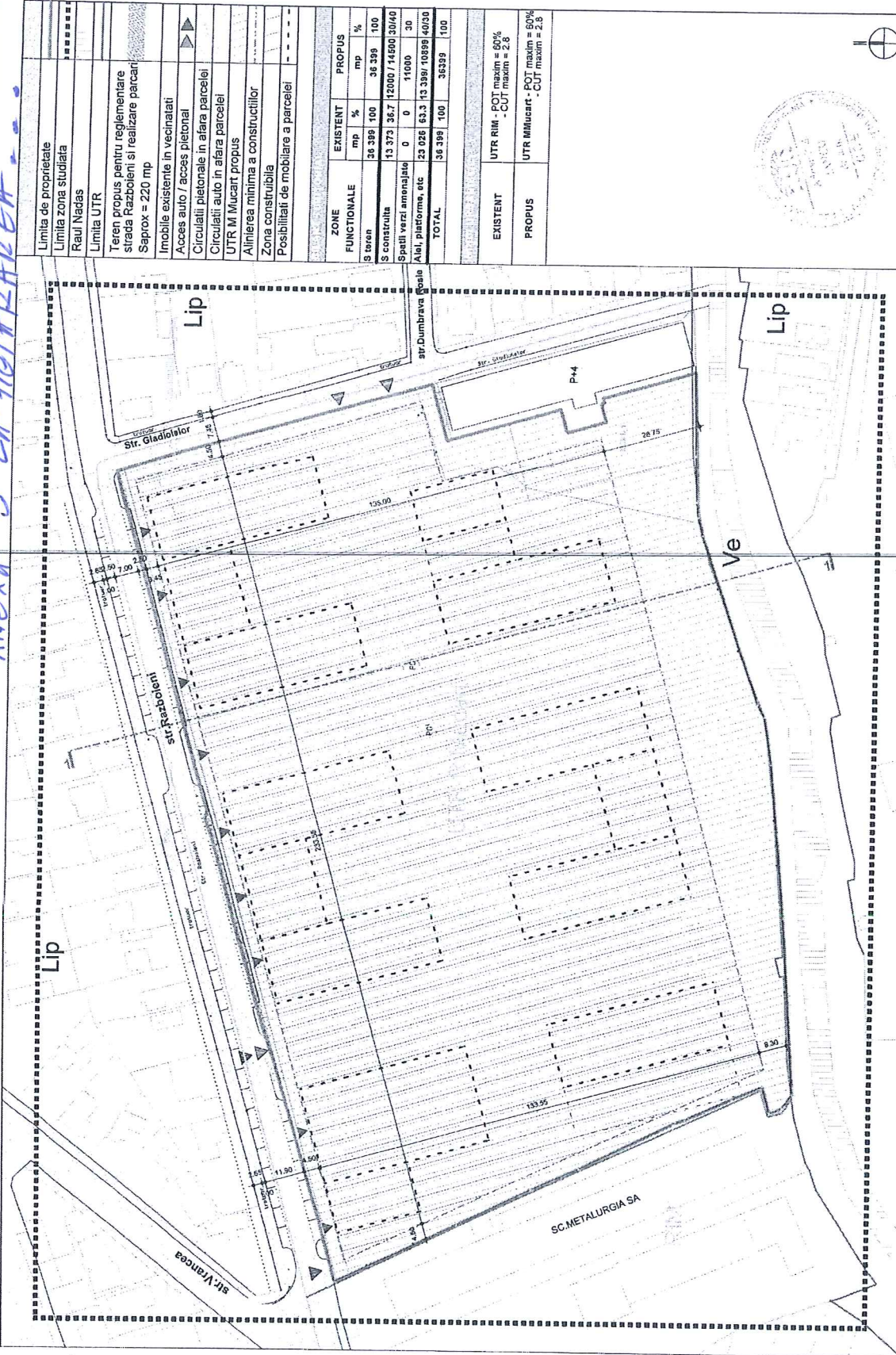
Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.



Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin



ANEXA 3 LA HOTIARAREA...



Denumirea lucrării:
**PUZ-RESTRUCTURARE URBANA
 MUCART**
 str. Gladiolilor nr.1A, Cluj-Napoca

Beneficiar:
 S.C. Mucart s.a.
 str. Gladiolilor nr.1A, Cluj-Napoca

Proiectant:
SC ARHIMOBIL S.R.L.
 Cluj-Napoca, 1122/1166 CF RZAKVD, S.R.L.

Ser proiect: prof.dr. arh. ADRIAN IANCU

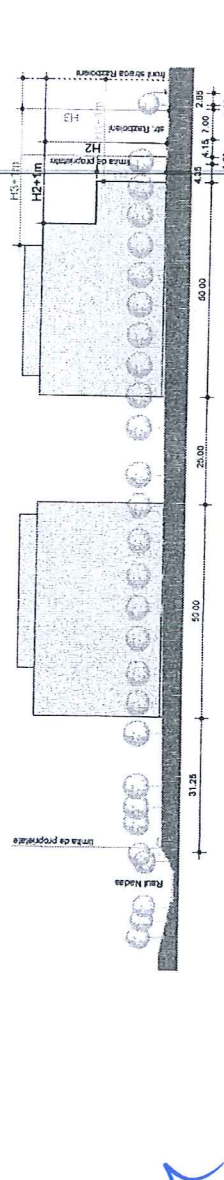
Proiectat: prof.dr. arh. ADRIAN IANCU

Desenat: arh. DASCAL FLORIN

numar proiect: 03/2019 data: 07/2019 sc: 1/1000



PLAN REGULAMENTARI PROPOSI



REGLEMENTARI
 URBANISTICE

PR. NR.
A03
 V1

[Handwritten signature]