

## CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

**Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca** reprezentat prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Motilor nr 3, jud. Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică**

și

**SC NOROC COM SRL** societate comerciala cu sediul in Cluj-Napoca, str. Buna-Ziua nr. 37, bl. E1B, ap 3, jud. Cluj, avand J12/1719/2012, CIF RO 14874450, reprezentată prin administrator unic **CĂPUȘAN ANICA**, Administrator Unic, denumit în continuare **investitor**.

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

### ÎNTRUCAT:

**A.** Investitorul privat intentioneaza să dezvolte un proiect imobiliar mixt pe terenul cu Nr. CAD 329458, si sub A.1. nr cad 329458-C1, situate în Cluj-Napoca, B-dul Muncii nr 4-6, identificat prin extrasul CF nr. **329458**, in suprafata de **55 331** mp sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform Certificat de Urbanism nr. **1616/25.04.2018**

**B.** În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor. Prin urmare, conform indicatiilor PUG cu privire la restructurarea terenurilor din categoria RiM si conform Certificatului de Urbanism nr 1616/25.04.2018, Consiliul Local a prevazut o procedura de Contract de Restructurare prin care, prin negociere, se vor stabili conditiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbansitic Zonal de restructurare (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, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infra structură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților, etc.), în limitele prevederilor 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 în condițiile stabilite de autoritatea publică.

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate:

- masterplan și studiu de fezabilitate.
- studii de fundamentare: studiu de trafic și studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zona-oras, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile tesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice).

Prin urmare, ținând seama de promisiunile și acordurile reciproce incluse în prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE, părțile convin după cum urmează:

• **OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE**

- Investitorul privat propune spre adoptare următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat prin consolidarea profilului mixt - concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor în urma relocării activităților de producție și depozitare.

Conform PUG, teritoriul studiat este încadrat în UTR **RiM**- Restructurarea Zonelor cu caracter industrial- zona mixta;

Se propune încadrarea teritoriului studiat în UTR **RiM\***

Se propune: restructurarea urbana a ansamblului industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbana, economica și ambientală.

Categorii funcționale propuse:

- subzona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;
- subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate;

Conditile in care s-a avizat documentatia prin Avizul arhitectului sef nr. 131/10.08.2021 sunt:

- Etapizarea implementarii investitiilor
- Instituirea unei subzone de servicii publice si de interes public la vest de str. „A”

- Investitorul propune realizarea urmatoarelor demersuri si functiuni **in favoarea Municipality si a locuitorilor:**

1.2. Investitorul privat propune si este de acord, conform cerintelor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 516 din 14.06.2018, cu realizarea urmatoarelor obiective de interes public necesare in zona pentru folosul comunitatii publice:

1.2.1. Dezmembrarea unei portiuni de teren necesara largirii tramei stradale B-dul Muncii si str. Fabricii conform PUG Cluj-Napoca la care se adauga o fasie de teren necesara modernizarii B-dului Muncii si Str. Fabricii in conditiile actuale la gabaritele prevazute in aceasta documentatie si inscrierea in C.F. a destinatiei „drum”.

1.2.2. Realizarea functiunii de invatamant scolar prin proiectarea unei scoli primare/gimnaziale:

a) Dezmembrarea unei suprafete de 5 801 mp de teren si inscrierea acesteia in CF cu destinatie de "teren rezervat dotarii de invatamant" si

b) Edificarea unei constructii avand destinatie de "SCOALA" cu regim de inaltime de (S)+P+2

c) transferarea acesteia in patrimoniul Consiliului Local Cluj-Napoca, fara plata.

1.2.3. Crearea unui parc si loc de joaca cu acces public nelimitat in interiorul ANSAMBLULUI in suprafata aproximativ de 3 358 mp

1.2.4. Crearea de spatii de agreement si spatii verzi aferente imobilelor constructii din cadrul ansamblului

1.2.5. Din totalul de locuri de parcare necesare in ansamblu minim 75% vor fi asigurate la nivelurile subterane ale constructiilor, restul regasindu-se la nivelul

solului pe platforme special destinate sau, în cazul vizitatorilor ori în caz de urgență – pe strazile propuse (str. Caramidarilor sau strada „A”)

1.2.6. Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Fabricii, B-dul Muncii, prin:

1.2.6.1. Modernizarea și prelungirea strazii Caramidarilor conform profilului transversal tip III.A

1.2.6.2. Propunerea unei strazi noi intitulată generic Strada „A” cu profilul propus în PUZ conf. „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor”.

1.2.6.3. **Reglementările privind organizarea circulațiilor** și obligațiile care intră în grija și cheltuielile investitorului SC NOROC COM SRL sunt:

1. Modernizarea la profilul prevăzut în planul de situație vizat și prelungirea str. Căramidarilor până în intersecția B-dul. Muncii – str. Fabricii; aceasta va avea sens unic de intrare dinspre str. Fabricii;
2. Lărgirea B-dului Muncii față de situația existentă și amenajarea bulevardului, între intersecția cu strada din partea N-V și str. Fabricii cu: încă o bandă carosabilă de 3,5 m, pista de biciclete de 1,5 m lățime. Noul trotuar va avea lățimea de 3 m. Lărgirea bulevardului se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea / relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
3. Reconfigurarea și amenajarea intersecției cu reglementare de sens giratoriu B-dul. Muncii – str. Fabricii – Căramidarilor ținând cont de lărgirea bulevardului și prelungirea str. Căramidarilor, inclusiv realizarea unei benzi carosabile pentru virajul la dreapta, de pe Bd. Muncii pe str. Căramidarilor, care să iasă de sub incidența girației.
4. Realizarea și modernizarea la profilul prevăzut în planul de situație vizat a strazii „A”, inclusiv racordarea acesteia cu str. Fabricii la profilul nou propus.
5. Pe str. Fabricii la intersecția cu strada A se va realiza suplimentar, față de situația existentă cu cele 2 benzi carosabile pe sens, o bandă carosabilă cu lățimea de 3,5 m care va avea rol de bandă de decelerare (între stația de transport în comun și strada A), respectiv banda de accelerare (între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35).
6. Pe strada Fabricii, între str. Căramidarilor și strada A se va reloca stația de transport în comun din poziția existentă în noua locație, conform planului de situație vizat, se va amenaja o nouă alveolă și se va dota stația de transport în

comun cu mobilierul existent (copertină) în vechea locație, fără ca acesta să fie deteriorat.

7. Pe strada Fabricii, între str. Căramidarilor și strada A, se va amenaja față de situația existentă: banda verde cu lățimea de 3,5 m în amonte și aval de alveola stației de transport în comun (între prima bandă carosabilă și pista de biciclete), pista de biciclete cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou cu lățimea de 3 m.
  8. Pe str. Fabricii între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35, suplimentar față de banda de accelerare, se va amenaja pista de biciclete cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou cu lățimea de 3 m.
  9. Lărgirea strazii Fabricii se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea / relocarea aliniamentului stâlpilor Electrica / CTP, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
  10. Intrarea și ieșirea auto pe / de pe strazile noi propuse ori accesele auto la construcțiile propuse care debusează în Bd. Muncii și în str. Fabricii se vor realiza doar prin viraje de dreapta.
  11. Pentru execuția lucrărilor, în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea Autorizației de Construire, cu obținerea prealabilă a avizului Poliției Rutiere, conform prevederilor legale în vigoare.
- 1.2.7. Realizarea rețelelor utilitare (apa, canal, rețea electrica, rețea de gaz) se va face în regim îngropat;

1.3. Investitorul privat este de acord cu dezmembrarea suprafeței de teren necesare pentru lărgirea și modernizarea B-dului Muncii și Str. Fabricii la profilele propuse prin PUZ) și este de acord cu transferarea acestora în domeniul public, fără plată.

1.3.1 Investitorul solicită aprobarea următoarelor prevederi PUZ propuse conform avizului de oportunitate nr. 516 din 14.06.2018.

1.3.1. UTR **RiM\*** - Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

- Funcțiune predominantă: subzonă mixta
- Înălțime maximă: (1-3S)+P+7E, (1-4S)+P+9E la str. Fabricii și B-dul Muncii

- Indicatori urbanistici ansamblu (UTR RiM\*): POT max=60.00%, CUT max=2.80 ADC/mp
- Retrageri fata de aliniament: Cladirile vor fi amplasate in aliniament, cu exceptia celor situate pe strazi secundare, cu locuinte la parter spre strada, pentru care alinierea se va realiza in retragere de minimum 3 m;
- Retrageri fata de limitele laterale: H/2, minim 4,5 m;
- Retrageri minima fata de limita posterioara: H/2, minim 9 m;
- Circulatii, accese: Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Stationarea autovehiculelor: preponderent in spatii specializate dispuse la subsol, necesarul calculandu-se conform Anexei nr 2 la Regulament
- Echipare tehnico-edilitara: zona echipata edilitar complet

#### INDICATORI URBANISTICI RiM\*:

- *Zona mixta*: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functional echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
  - P.O.T max ansamblu = 60.00%, C.U.T max ansamblu= 2,80 ADC/mp;

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va întocmi documentațiile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire, astfel:

1.4.1. Parcelarea etapizata a terenului conform planului parcelar propus prin PUZ, in vederea dezmembrarii etapizate a suprafetelor de teren necesare largirii si modernizarii B-dului Muncii si Str. Fabricii si a parcelei destinate unitatii de invatamant.

#### **1.4.3. Etapizare executie proiect.**

- Suprafata de teren necesara largirii B-dului Muncii și str. Fabricii se va dezmembra și înscrie în CF cu titlu de drum anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2 va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, aceasta va fi amenajată, prin cheltuiala investitorului,

conform avizului nr. 595223/446/10.12.2020 emis de Serviciul Siguranța Circulației.

- Suprafața de teren reglementată ca subzonă S\_Is\* se va dezmembra anterior emiterii oricărei autorizații de construire.
- Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape :

**Etapa 1:** teritoriului situat pe frontul sudic și vestic al străzii "A"

- Relocarea stației de transport în comun se va face anterior realizării str. A conform pct. 6 secțiunea *Reglementări privind organizarea circulațiilor*, iar banda de accelerare prevăzută la pct. 5 se va realiza anterior recepției finale a construcției GP2, din planșa A.11 Plan mobilare urbanistică.
- Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va echipa edilitar complet și realiza la strat de uzură partea carosabilă a str. "A" (*inclusiv benzile de staționare pentru autovehicule prevăzute la nivelul carosabilului*) și partea carosabilă a prelungirii străzii Cărămidarilor până la intersecția cu strada Fabricii, inclusiv benzile de staționare prevăzute la nivelul carosabilului.
- Anterior recepției fiecărei construcții din etapa 1 vor fi amenajate trotuarele ce deserveșc imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii).
- Anterior recepției finale a ultimei construcții din zona mixtă aferentă etapei 1, construcția cu destinația de învățământ și parcela care o deservește, vor fi trecute cu titlu gratuit în domeniul public.

**Etapa 2:** restul teritoriului reglementat prin P.U.Z

- Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 (altele decât infrastructura tehnico edilitară) se va face după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de 2025.
- Anterior recepției fiecărei construcții din zona mixta vor fi amenajate trotuarele ce deserveșc imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii), respectiv adiacent străzii Cărămidarilor (pe tronsonul adiacent P.U.Z.) și trotuarul străzii A.
- Străziile reglementate prin P.U.Z., str. A și str. Cărămidarilor vor avea acces public nelimitat. În această privință se va prezenta o declarație notarială.
- Spațiul verde (S\_Va\*) va avea acces public nelimitat, acesta va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate și va fi recepționat anterior ultimului imobil din etapa 2. În această privință se va prezenta o declarație notarială.

## 1.5. CLAUZE SPECIALE

Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 . se realizeaza astfel:

1.5.1. Dezmembrarea suprafetei de teren in vederea largirii si modernizarii B-dului Muncii si Str. Fabricii si inscrierea acesteia in Cf cu destinatia de "drum", conform pct. 1.4.3.

1.5.2. Amenajarea parcului si locului de joaca cu acces public nelimitat din interiorul parcelei va fi realizat , conform etapelor implementarii PUZ

1.5.3 Amenajarea circulatiilor, prelungirea si modernizarea strazii Caramidarilor si realizarea strazii noi propuse "A" vor fi realizate conform etapizarii de la punctul 1.4.3.

**1.5.4. Partile convin la transferul dreptului de proprietate in domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca a scolii edificate de catre investitor avand regimul de inaltime (S)+P+2E in vederea infiintarii de catre Municipiul Cluj-Napoca a unei noi unitati de invatamant public, investitorului permitandu-i-se a dezvolta prezentul ansamblu, ca urmare a restructurarii parcelei identificata cu CF 329458 Cluj-Napoca si nr cad. 329458 in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.**

1.5.6. Investitiile privind **reorganizarea circulațiilor**, în conformitate cu condițiile stabilite prin avizul nr. 595223/446/10.12.2020 și nota internă nr. 470766/446/17.08.2021 emise de Serviciul Siguranța Circulației, intră în grija și cheltuiala investitorului SC NOROC COM SRL confor pct 1.2.6.3.

1.5.7. Conform UTR RiM\*, toate parcajele subterane aferente tuturor locuintelor colective vor fi autorizate impreuna cu imobilele prevazute in PUZ

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

1.5.9. Investitorul privat are obligatia de realizare a obiectivelor publice prevazute la art. 1.2.1., 1.2.2., precum si de a le intretine pana la finalizarea contractului/predarea catre autoritatea publica.

1.5.10. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea Municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

1.5.11. 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 publice.

1.6. Prevederile mentionate au aplicabilitate generala si prioritara la nivel de PUZ.

- **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 conform etapizare art. 1.4.3. dezvoltate pe fiecare 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.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmeaza a fi transferate autoritatii publice trebuie sa fie libere de sarcini, în stare buna de functionare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garantiile de buna executie pentru obiectivele de utilitate publică realizate si va cesiona fara plata aceste garantii in favoarea Municipiului.

### **3. FINANȚAREA PROIECTULUI**

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de: 423 957 382 RON (inclusiv TVA).

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului de oportunitate nr. 516 din 14 06 2018 si avizului arhitectului sef nr. 131/10.08.2021.

### **4. ALTE CLAUZE:**

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 NOROC COM SRL



prin reprezentant CAPUSAN ANICA \_\_\_\_\_



Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

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

Direcția Economică, Director executiv .....

Direcția Juridică, Director executiv .....

Direcția Generală de Urbanism, Arhitect Șef .....

DIRECȚIA URBANISM,  
X