

1-70

27/18.06.2019

### HOTĂRÂRE

**privind modificarea Hotărârii nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 304895 din 11.06.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59, beneficiari: Oprean Voicu și soția, Oprean Delia,

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. I.** – Se aprobă modificarea Hotărârii nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59, în sensul că: *Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G. la str. Constantin Brâncuși și str. Vasile Lupu dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de "teren rezervat pentru servitute de utilitate publică" cf. Hotărârii nr. 737/2017 art. II va fi amenajată la strat de uzură până la recepția finală a construcției și nu anterior emiterii autorizației de construire.*

**Art. II.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Preșdinte de ședință,  
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca  
Direcția Generală de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane  
Nr. 304895 din 11.06.2019

Aprobat,  
Primar,  
Emil Boc



### REFERAT

#### privind modificarea Hotărârii nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, modificarea Art. 1 din Hotărârea nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59.

Prin Hotărârea nr. 535/2018 se stabilește că „suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G. la str. Constantin Brâncuși și str. Vasile Lupu va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” cf. Hotărârii nr. 737/2017 art. II și amenajată cu această destinația anterior emiterii autorizației de construire.

Prin cererea înregistrată sub nr. 304895/2019, domnul Voicu Oprean în calitate de proprietar al terenului studiat prin P.U.D, solicită modificării Hotărârii nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59 în sensul ca suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică să fie amenajată la strat de uzură până la recepția finală a construcției propuse, respectiv clădire de birouri cu regim de înălțime 2S+P+5E+R, ce va servi drept sediu pentru S.C. Arbos Business Center S.R.L.

Avizul Arhitectului Șef nr. 316 din 11.04.2018 aferentă documentației P.U.D de aprobare a Hotărârea nr.535/2018 nu conține obligativitatea amenajării anterior autorizării construcției a suprafeței de teren grevată de servitutea de utilitate publică, acesta fiind un amendament al Comisiei III al Consilierilor Locali. În cadrul ședinței Consiliului Local din data de 15 iunie 2018 s-a propus modificarea proiectului de Hotărâre cu amendamentul: ... amenajată cu această destinația anterior emiterii autorizației de construire, conform procesului verbal Nr. 292.100/305/19.06.2018.

Societatea Arbos Business Center S.R.L are aprobată de către Agenția pentru Dezvoltare Regională Nord-Vest cerere de finanțare în vederea edificării clădirii de birouri Incubator de afaceri, împrejurime, amenajare incintă, racorduri, bransamente și organizare de șantier, contractul de finanțare fiind semnat în data de 10.05.2019. Conform Art. 7. alin. 2 al contractului de finanțare „Arbos Business Center SRL are obligația de a începe executarea contractului în cel mult 6 luni de la intrarea în vigoare a acestuia ...”

Dat fiind termenul scurt pentru începerea edificării construcției conform contractului de finanțare obținut și de faptul că procesul de amenajare a căii de acces trebuie să parcurgă niște etape specifice, se solicită modificarea Hotărârii nr. 535/2018 , pentru a preveni riscul de pierdere a finanțării obținute, fapt ce ar cauza societății pagube importante.

Având în vedere cele expuse, propunem modificarea Hotărârii nr. 535/2018 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59 în sensul: Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G. la str. Constantin Brâncuși și str. Vasile Lupu dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” cf. Hotărârii nr. 737/2017 art. II va fi amenajată la strat de uzură până la recepția finală a construcției și nu anterior emiterii autorizației de construire.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Red.: arh. Adina Moldan

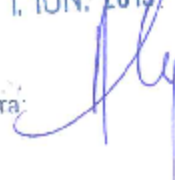
1 exemplar



VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 11. IUN. 2019

Semnătura:



Consiliul local al municipiului  
Cluj-Napoca

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil  
birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 186304 din 7.05.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune  
aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr.  
57-59, beneficiari: Oprean Voicu și soția, Oprean Delia Alina;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 316 din  
11.04.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările  
și completările ulterioare, precum și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat  
prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârile nr. 118/2015 și nr.  
737/2017;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice  
locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin  
Brâncuși nr. 57-59, beneficiari: Oprean Voicu și soția, Oprean Delia Alina, pe o parcelă  
proprietate privată.

Documentația reglementează:

- Amplasarea construcției: construcție amplasată în aliniamentul străzilor Constantin  
Brâncuși și Vasile Lupu, regularizate prin P.U.G., pe limita de proprietate nord-vestică și  
retrasă la min. 4,50 m. față de limita de proprietate nord-estică;
- Circulații și accese: acces auto din strada Vasile Lupu, acces pietonal din strada  
Constantin Brâncuși și strada Vasile Lupu;
- Stationarea autovehiculelor: în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-  
se conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.;
- Echipare tehnico-edilitară: completă în zonă.

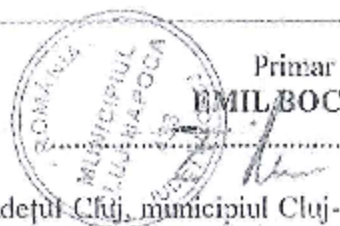
Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada  
Constantin Brâncuși și strada Vasile Lupu va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu  
destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, cf. Hotărârii nr. 737/2017, art. II. și  
amenajată cu această destinație anterior emiterii autorizației de construire.

La faza D.T.A.C. (documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire) se va  
solicita acordul vecinilor, conform Anexei 1 la Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și  
completările ulterioare.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.





Ca urmare a cererii adresate de **Oprean Voicu**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 80323 din 12.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 316 AVIZ din 11.04.2018

pentru PUD – Construire imobil birouri 2S+P+5E+1R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59 generat de imobilul cu nr. cad. 319573

Inițiator: **Oprean Voicu**

Proiectant: S.C. Arhinar S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botca

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț, în suprafață de 1144 mp din acte (S=1136 mp măsurat), cu deschidere la str. Constantin Brâncuși și str. Vasile Lupa.

**Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :**

- *UTR RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis*

- *funcțiune predominantă* : caracterul propus - Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supauto, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

- *indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spații publice pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) și adâncimea mai mică de

40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

*-retragere min. față de aliniament:* Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

*-retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare:* Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul unuia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi

5

mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

**Prevederi P.U.D. propuse:**

- **Amplasarea construcției** : construcție amplasată în aliniamentul străzilor Constantin Brâncuși și Vasile Lupu regularizate prin PUG, pe limita de proprietate nord-vestică și retrasă la min.4.50m față de limita de proprietate nord-estică;
- **Circulații și accese** : acces auto din strada Vasile Lupu, acces pietonal din strada Constantin Brâncuși și strada Vasile Lupu;
- **Staționarea autovehiculelor**: în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- **Echipeare tehnico-edilitară**: completă în zonă;

Documentația PUD – Construire imobil birouri 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 57-59 înregistrată sub nr. 384993/2017 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 3.11.2017. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării în ședința comisiei operative din data de 16.02.2018 a completărilor solicitate în dezbaterile din plenul C.T.A.T.U, depuse sub nr. 80323/2018, se **avizează favorabil** Planul urbanistic de detaliu.

*Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG la strada Constantin Brâncuși și strada Vasile Lupu va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, cf. H.C.L nr. 737/2017, art. II.*

*Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D, care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1729 din 10.04.2017 emis de Primăria Cluj-Napoca.

Prezentul aviz înlocuiește avizul Arhitectului Șef nr. 208 din 8.03.2017 care conține eroarea materială privind accesul auto pe parcelă, semnalată prin solicitarea nr. 167721/43/2018.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Miresan

Red., 3 ex, Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



Catre Municipiul Cluj-Napoca,

Prin prezenta, Societatea de AROBS BUSINESS CENTER S.R.L., cu sediul in Mun. Cluj-Napoca, str. , jud. Cluj, adresa de corespondenta: Cluj-Napoca, str. Minerilor nr. 63, jud. Cluj, numar de inregistrare la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Cluj J 12/880/2018, CUI 38991121, formuleaza prezenta,

### CERERE

Prin care va rugam sa ne sprijiniti in vederea autorizarii constructiei imobilului Cladire de birouri " Incubator De Afaceri " pe strada Constantin Brancusi, nr. 57 – 59, Cluj-Napoca, anterior autorizarii si executiei amenajarii servitutii publice.

Societatea isi ia angajamentul executiei amenajarii servitutii publice astfel incat predarea catre Municipiul Cluj-Napoca a amenajarii servitutii publice sa se realizeze inainte de luarea in folosinta a Imobilului de birouri.

Precizam ca, Societatea AROBS BUSINESS CENTER S.R.L are aprobata de catre Agentia pentru Dezvoltare Regionala Nord-Vest (ADR Nord-Vest) cerere de finantare in vederea edificarii *Cladirii de birouri Incubator De Afaceri, imprejmuire, amenajare incinta, racorduri, bransamente si organizare santier*, fiind semnat, in acest sens, la data de 10.05.2019, Contract de finantare – in cadrul Programului Operational Regional 2014-2020, Axa Prioritara 2 – Imbunatatirea Competitivitatii Intreprinderilor Mici si Mijlocii, respectiv,

In temeiul Art. 7, alin. (2) al Contractului de finantare, Societatea Arobs Business Center S.R.L are obligatia de " a incepe executarea contractului in cel mult 6 (sase) luni de la intrarea in vigoare a acestuia si de a realiza toate activitățile prevăzute în Anexa 2 (doi) – Cererea de finantare [...]"

In considerarea celor de mai sus, prin raportare la conditionarile existente, procesul de amenajare a caii de acces ar trebui sa parcurga niste etape specifice, spre exemplificare: obtinere de autorizari, avizari, lucrari de constructie, receptie etc., iar intarzierea emiterii autorizatiei de construire pentru Imobilul de birouri poate cauza subscrisei pagube importante ducand la limita pana la rezilierea contractului de finantare incheiat cu autoritatea de management si pierderea finantarii obtinute pentru edificarea imobilului de birouri.

Va multumim anticipat,

Cu stima,

Voicu Oprean, CEO Arobs Business Center S.R.L.