



Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

desenat: arh. Andrei Niculaș

arh. Paula Tritian

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Printman S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
RO Șos. Mihai Bravu, nr.174, Bl.
229, sc. A, Et. 3, Ap. 13, sector 2,
București, Romania

PROIECT / PROJECT:
P.U.Z. instituire subzonă de activități
economice cu caracter terțiar, str.
Romulus Vuia, nr. 227 .

ADRESA / ADDRESS:
str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj
Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

Proiect nr. / Project no. : **1127/2022**

Faza/ Phase: **P.U.Z.**

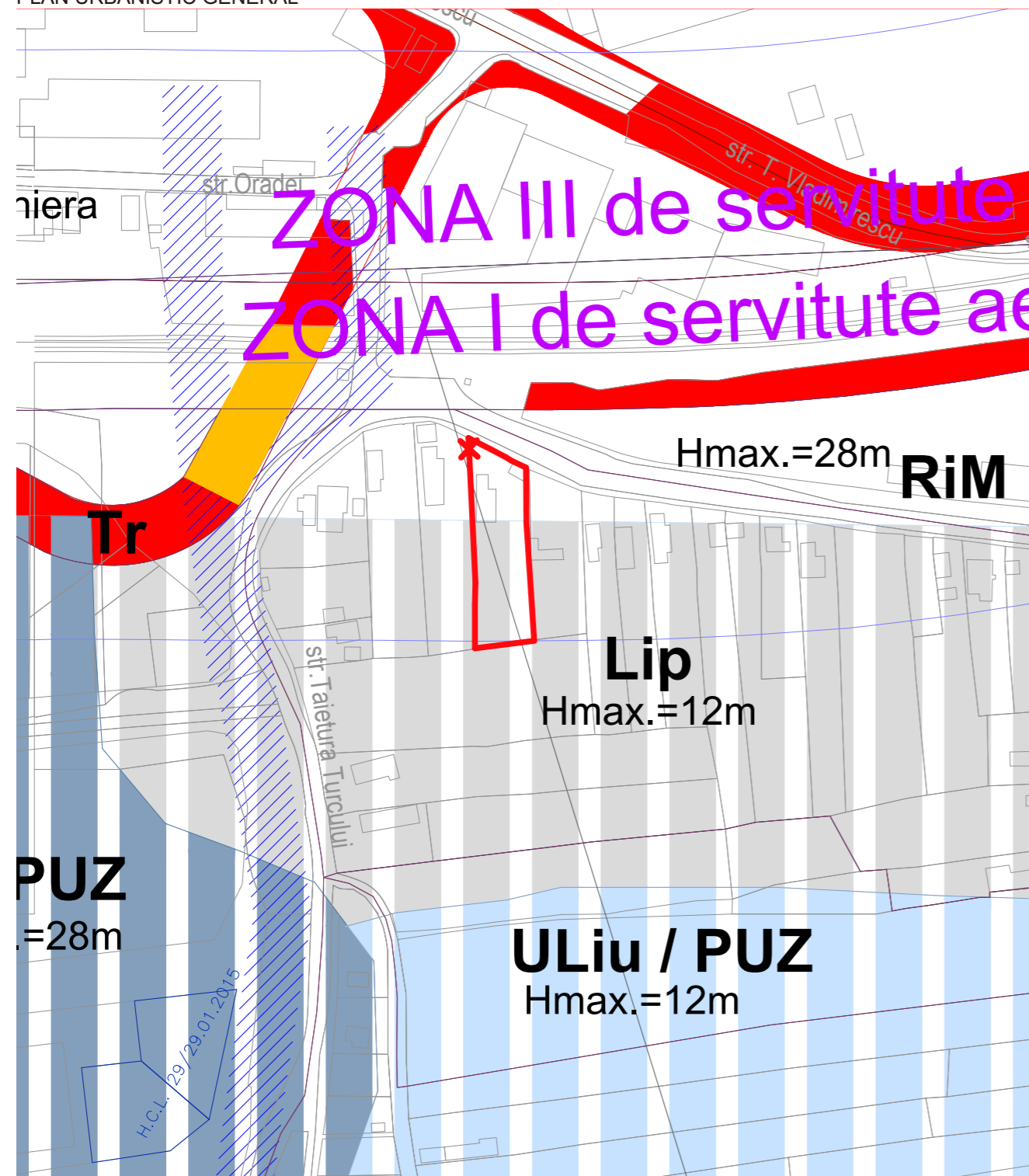
pag: **A.01**

scara:

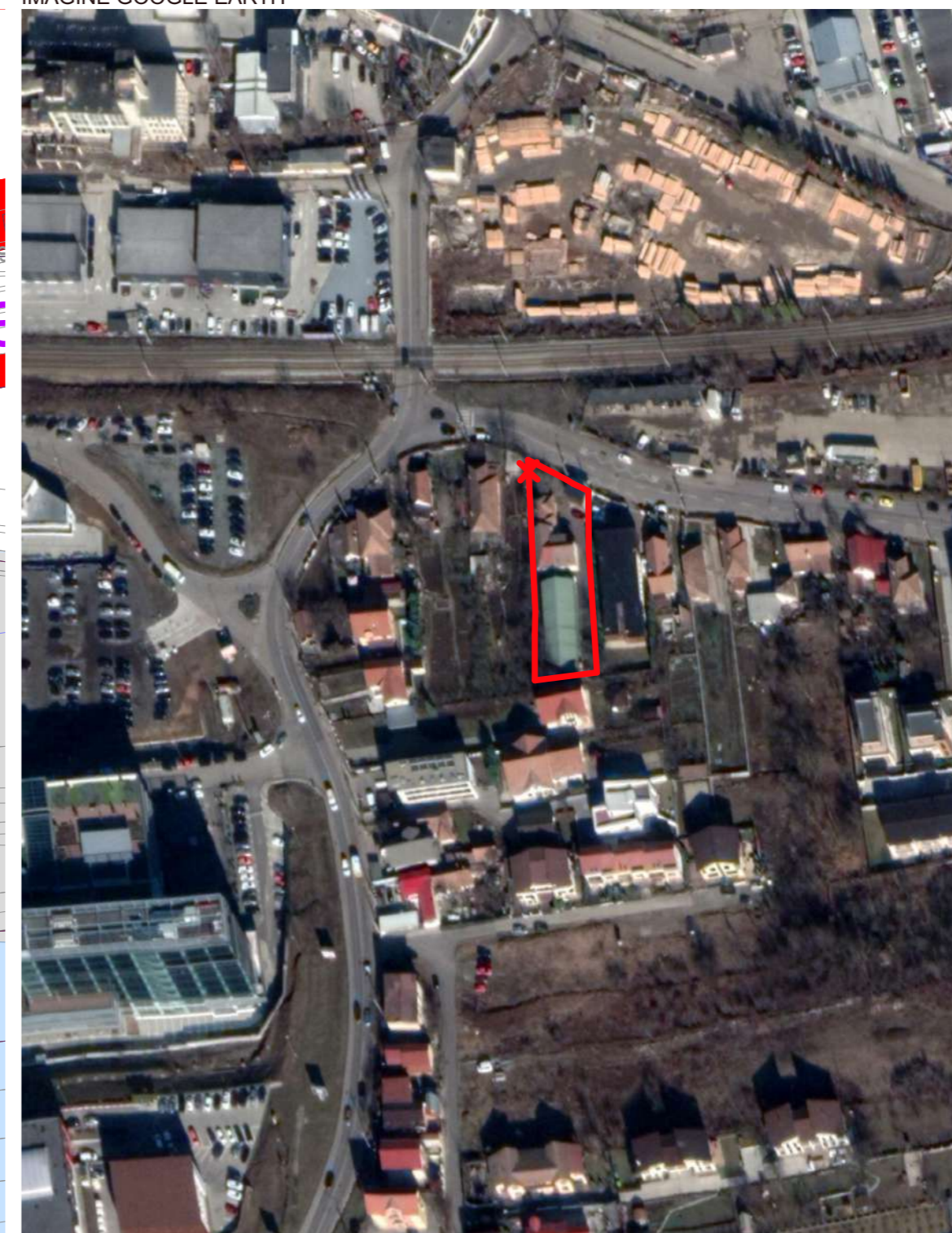
revizia: **01**

data/ date: **26.09.2023**

PLAN URBANISTIC GENERAL



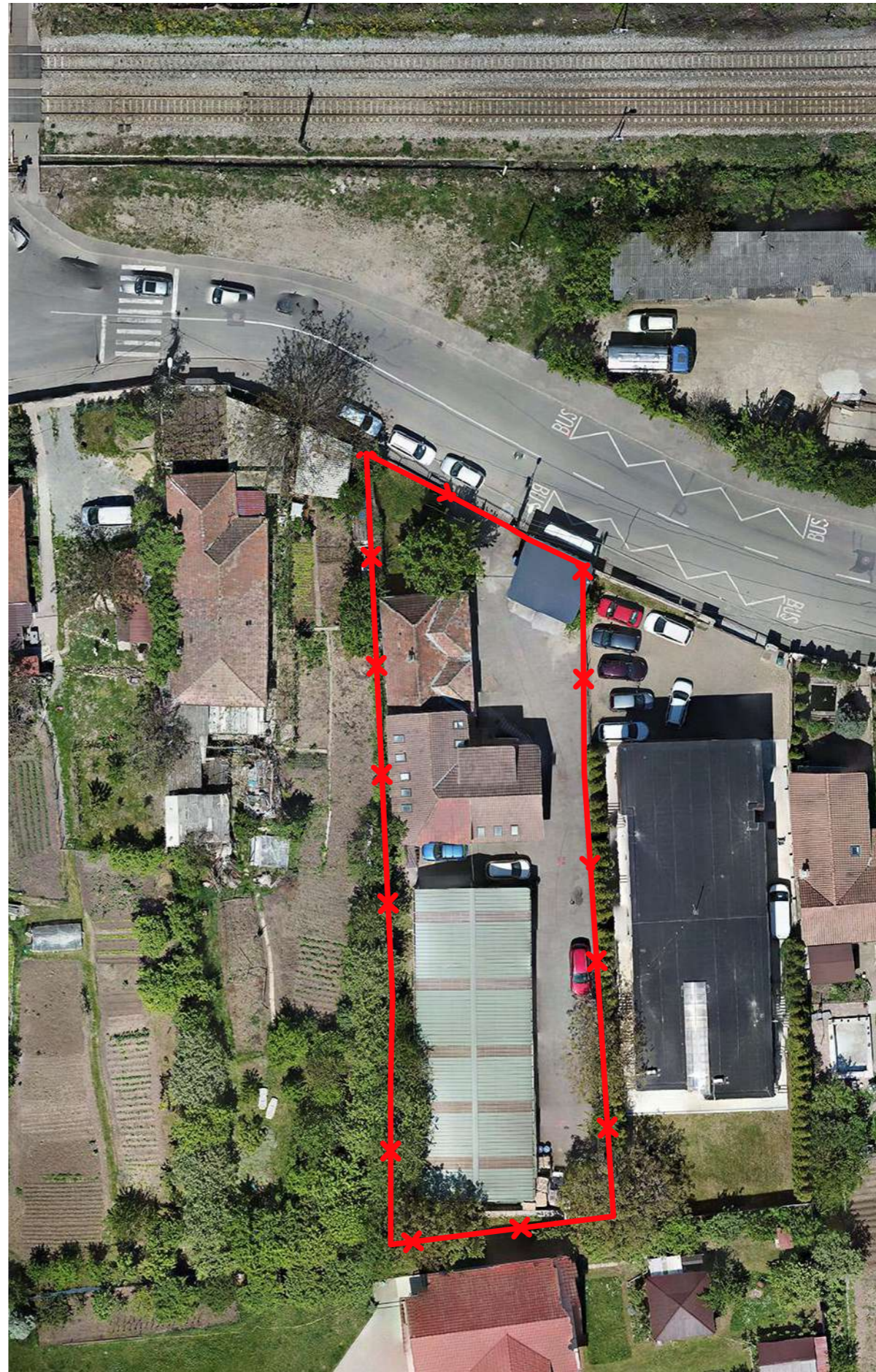
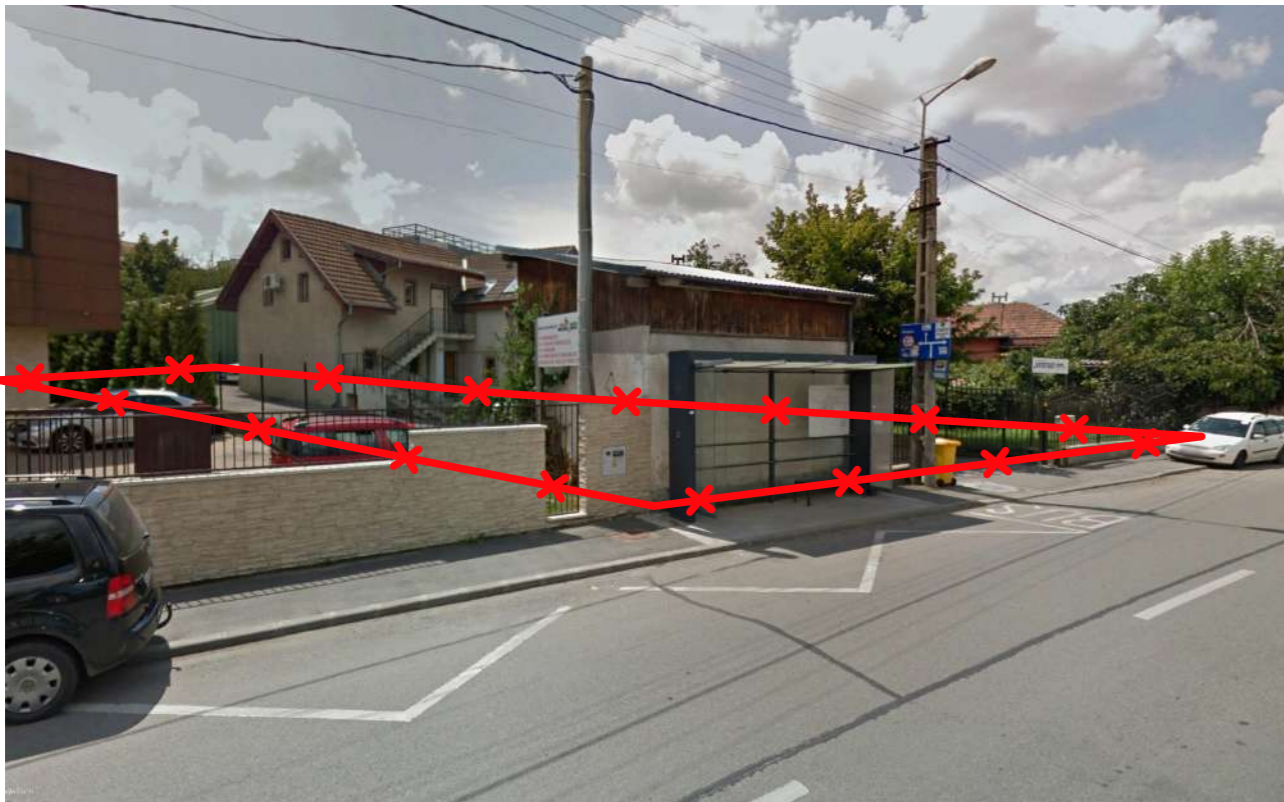
IMAGINE GOOGLE EARTH



LEGENDA



AMPLASAMENT STUDIAT



 AMPLASAMENT STUDIAT

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru
proiectat: arh. Raul Dateș
desenat: arh. Andrei Niculaș
arh. Paula Tritian

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Printman S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
RO Șos. Mihai Bravu, nr.174, Bl.
229, sc. A, Et. 3, Ap. 13, sector 2,
București, Romania

PROIECT /PROJECT:
P.U.Z. instituire subzonă de activități
economice cu caracter terțiar, str.
Romulus Vuia, nr. 227 .

ADRESA / ADDRESS:
str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj
Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN
ZONĂ**

Proiect nr. / Project no. : 1127/2022

Faza/ Phase: P.U.Z.

pag: A.02

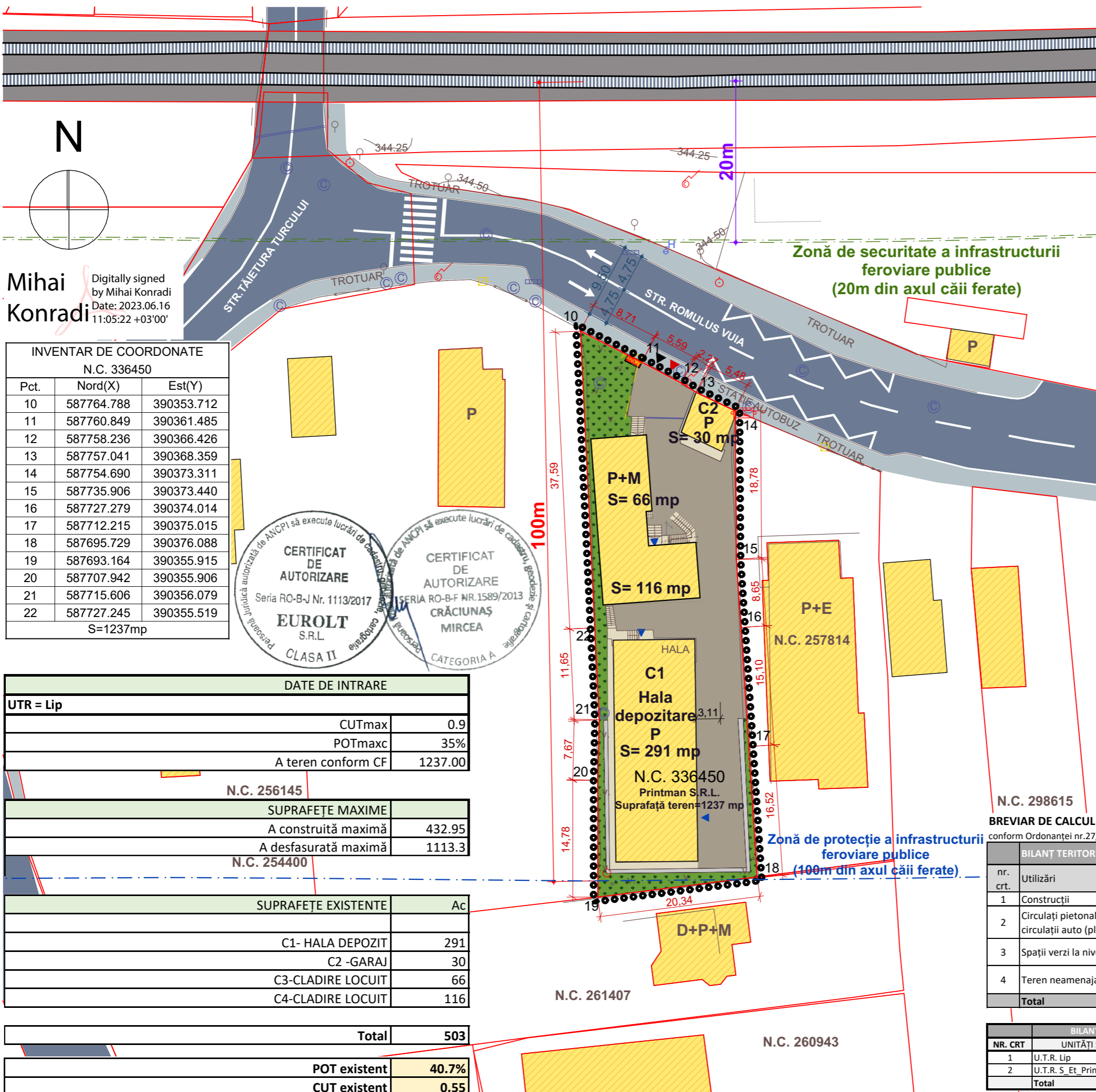
scara:

revizia: 01

data/ date: 26.09.2023

LEGENDA

	Construcții existente
	Limita de proprietate
	Limita zona studiată
	Acces pietonal /Acces clădire / Acces auto
	Circulații auto (carosabil)
	Circulații pietonale publice
	Circulații auto private
	Circulații pietonale private
	Parapet
	Spații verzi amenajate
	Zonă de securitate a infrastructurii feroviare publice (20m din axul căii ferate)
	Zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice (100m din axul căii ferate)
	Linie cale ferată
	Stâlp electric
	Firidă de bransament
	Cutie GAZ
	Conductă GAZ
	Cămin vizitare canal
	Hidrant apă
	Rigolă apă
	Rigolă
	Chișmea
	Punct stație



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.06.16 11:05:22 +03'00'

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 336450		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	587764.788	390353.712
11	587760.849	390361.485
12	587758.236	390366.426
13	587757.041	390368.359
14	587754.690	390373.311
15	587735.906	390373.440
16	587727.279	390374.014
17	587712.215	390375.015
18	587695.729	390376.088
19	587693.164	390355.915
20	587707.942	390355.906
21	587715.606	390356.079
22	587727.245	390355.519
S=1237mp		



DATE DE INTRARE	
UTR = Lip	
CUTmax	0.9
POTmaxc	35%
A teren conform CF	1237.00

SUPRAFEȚE MAXIME	
A construită maximă	432.95
A desfășurată maximă	1113.3

SUPRAFEȚE EXISTENTE		Ac
C1- HALA DEPOZIT	291	
C2 -GARAJ	30	
C3-CLADIRE LOCUIT	66	
C4-CLADIRE LOCUIT	116	

Total	503
POT existent	40.7%
CUT existent	0.55

BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001

BILANȚ TERITORIAL - Utilizari		EXISTENT	
nr. crt.	Utilizări	MP	%
1	Construcții	503.00	40.66%
2	Circulații pietonale(terase, trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	530.00	42.85%
3	Spații verzi la nivelul parcelelor	204.00	16.49%
4	Teren neamenajat	0.00	0.00%
Total		1237.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT	
NR. CRT	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%
1	U.T.R. Lip	1237	100,00%
2	U.T.R. S_Et_Printman	0	0,00%
Total		1237	100,00%

NR. CRT	BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	U.T.R. Liu	1237	100,00%	0	0,00%
2	U.T.R. S_Et_Printman	0	0,00%	1237	100,00%
Total		1237	100,00%	1237	100,00%

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

desenat: arh. Andrei Niculaș

arh. Paula Tritian

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Printman S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
RO Șos. Mihai Bravu, nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13, sector 2, București, Romania

PROIECT /PROJECT:
P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Romulus Vuia, nr. 227 .

ADRESA / ADDRESS:
str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Proiect nr. / Project no. : **1127/2022**

Faza/ Phase: **P.U.Z.**

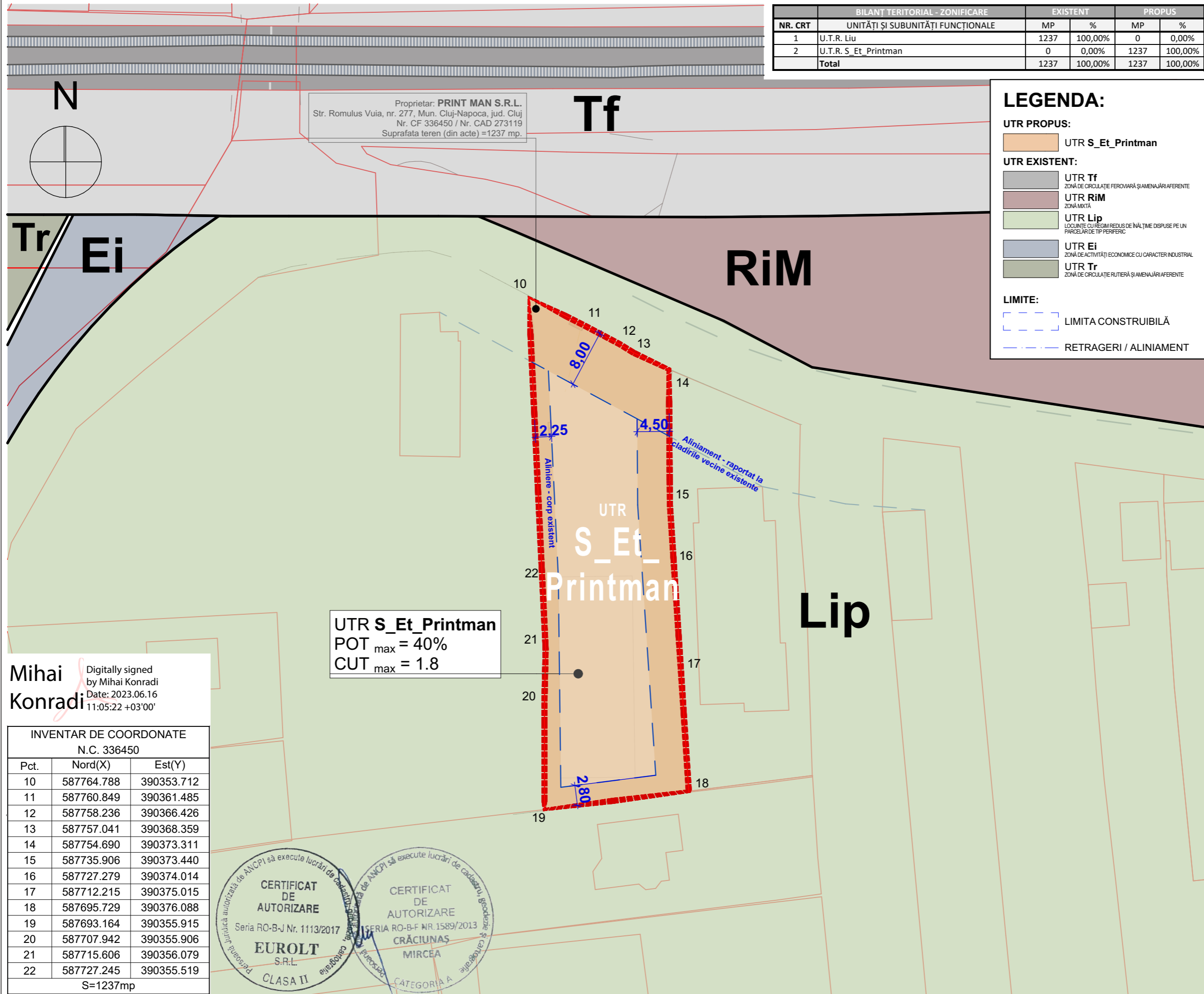
pag: **A.04**

scara: **1:500**

revizia: **01**

data/ date: **26.09.2023**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



Proprietar: **PRINT MAN S.R.L.**
Str. Romulus Vuia, nr. 277, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Nr. CF 336450 / Nr. CAD 273119
Suprafata teren (din acte) =1237 mp.

UTR S_Et_Printman
POT_{max} = 40%
CUT_{max} = 1.8

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.06.16 11:05:22 +03'00'

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 336450		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	587764.788	390353.712
11	587760.849	390361.485
12	587758.236	390366.426
13	587757.041	390368.359
14	587754.690	390373.311
15	587735.906	390373.440
16	587727.279	390374.014
17	587712.215	390375.015
18	587695.729	390376.088
19	587693.164	390355.915
20	587707.942	390355.906
21	587715.606	390356.079
22	587727.245	390355.519

S=1237mp

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria RO-B-J Nr. 1113/2017

EUROLT S.R.L.

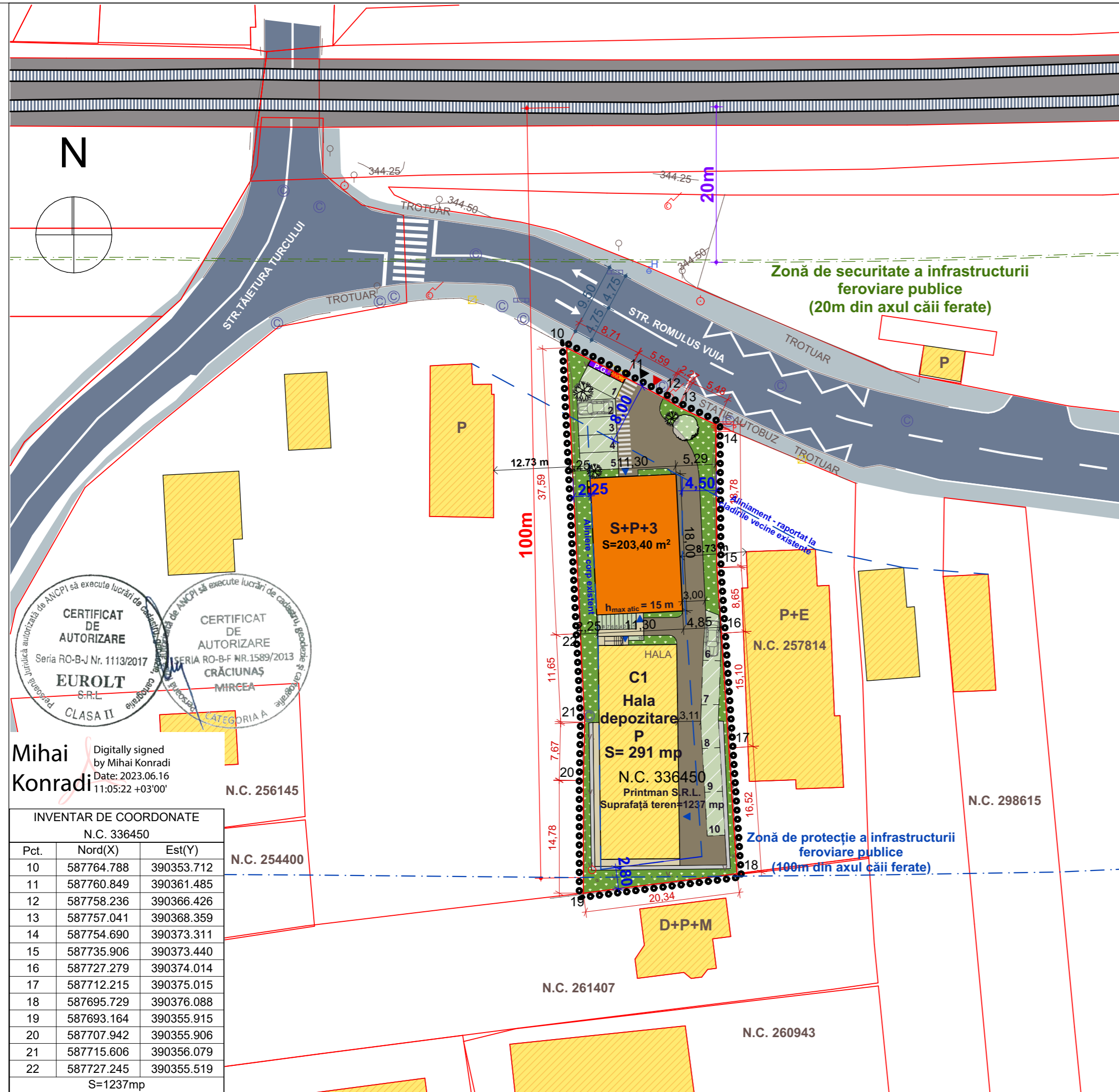
CLASA II

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

SERIA RO-B-F NR. 1589/2013

CRĂCIUNAS MIRCEA

CATEGORIA A



AMENAJARI EXTERIOARE - SITUAȚIA PROPUȘĂ

SIMBOL	DENUMIRE	TIP	NR. DE BUCĂȚI / SPECIE	TIP VEGETAȚIE
	MAGNOLIE	FOIOASE	3	MEDIE
	MESTECAN	FOIOASE	1	INALTA

NUMAR TOTAL DE ARBUSTI / ARBORI PLANTATI PROPUȘI: 4

LEGENDA

- Construcții propuse
- Construcții existente
- Limita de proprietate
- Limita zona studiată
- Acces pietonal / Acces clădire / Acces auto
- Circulații auto (carosabil)
- Circulații pietonale publice
- Circulații auto private
- Circulații pietonale private
- Spații verzi amenajate
- Loc de parcare-pavaj ecologic
- Zonă de securitate a infrastructurii feroviare publice (20m din axul căii ferate)
- Zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice (100m din axul căii ferate)
- Linie cale ferată
- Stâlp electric
- Firidă de bransament
- Cutie GAZ
- Conductă GAZ
- Cămin vizitare canal
- Hidrant apă
- Rigolă apă
- Rigolă
- F - Firidă distribuție electrica
- Punct stație
- Punct gospodăresc

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J Nr. 1113/2017
EUROLT S.R.L. CLASA II

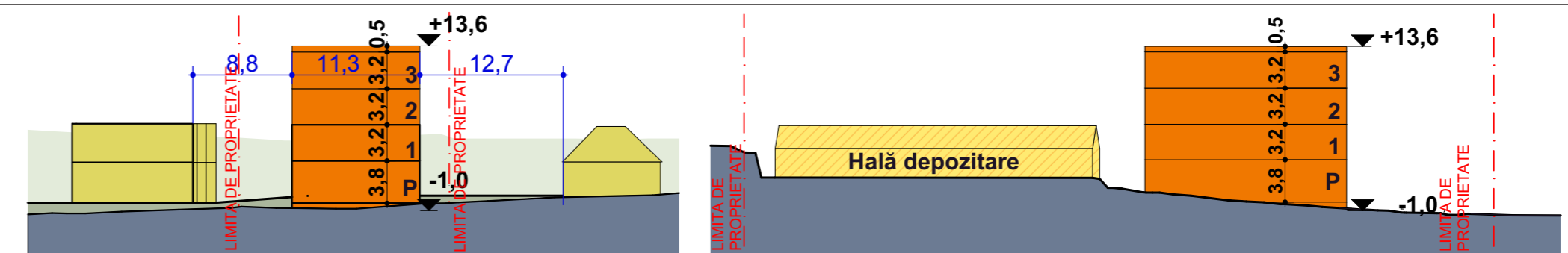
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-B-F NR.1589/2013
CRĂCIUNAȘ MİRCEA

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.06.16 11:05:22 +03'00'

INVENTAR DE COORDONATE
N.C. 336450

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	587764.788	390353.712
11	587760.849	390361.485
12	587758.236	390366.426
13	587757.041	390368.359
14	587754.690	390373.311
15	587735.906	390373.440
16	587727.279	390374.014
17	587712.215	390375.015
18	587695.729	390376.088
19	587693.164	390355.915
20	587707.942	390355.906
21	587715.606	390356.079
22	587727.245	390355.519

S=1237mp



Regim de înălțime clădire existentă: P+M
Regim de înălțime clădire propusă: P+3

P.O.T. existent = 40.66%
C.U.T. existent = 0.5
A.D. existentă = 685 mp

POT max= 40%
CUT max= 1.8
P.O.T propus = 40%
C.U.T propus = 0.89
A.D. propusă = 1104.6 mp

Suprafața de calcul indici urb. (POT, CUT) = 1237 mp

BILANT TERITORIAL

NR. CRT	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții existente	503	40,66%	494,4	39,97%
2	Spații verzi	170,02	13,74%	255,8	20,68%
3	Circulație pietonală	68,98	5,58%	36,45	2,95%
4	Circulație auto	495	40,02%	450,35	36,41%
Total		1237	100,00%	1237	100,00%

DATE DE INTRARE

UTR = Lip

CUTmax	0,9
POTmax	35%
A teren conform CF	1237,00
S verde minim	40%

SUPRAFETE MAXIME

A construită maximă	432,95
A desfășurată maximă	1113,3

SUPRAFETE EXISTENTE

C1- HALA DEPOZIT	291
C2 -GARAJ	30
C3-CLADIRE LOCUIT	66
C4-CLADIRE LOCUIT	116
Total	503

POT existent 40,7%
CUT existent 0,55

SUPRAFETE PROPUȘE

C1- HALA DEPOZIT	291
C2-CLADIRE BIROURI	203,4
POT propus	40%
CUT propus	0,89
Ad propus	1104,60

Necesar locuri de parcare Birouri 1 loc/80mp Au 8
Necesar parcare locuire. 1loc/ Ap, Au<100 mp 2
Necesar parcaje velo 10
Necesar parcaje auto 10
Parcaje propuse auto / velo 10



TRANS FORM
ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru
proiectat: arh. Raul Dateș
desenat: arh. Andrei Niculaș
arh. Paula Tritean

BENEFICIAR / BENEFICIARĂ:

Printman S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
RO Șos. Mihai Bravu, nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13, sector 2, București, Romania

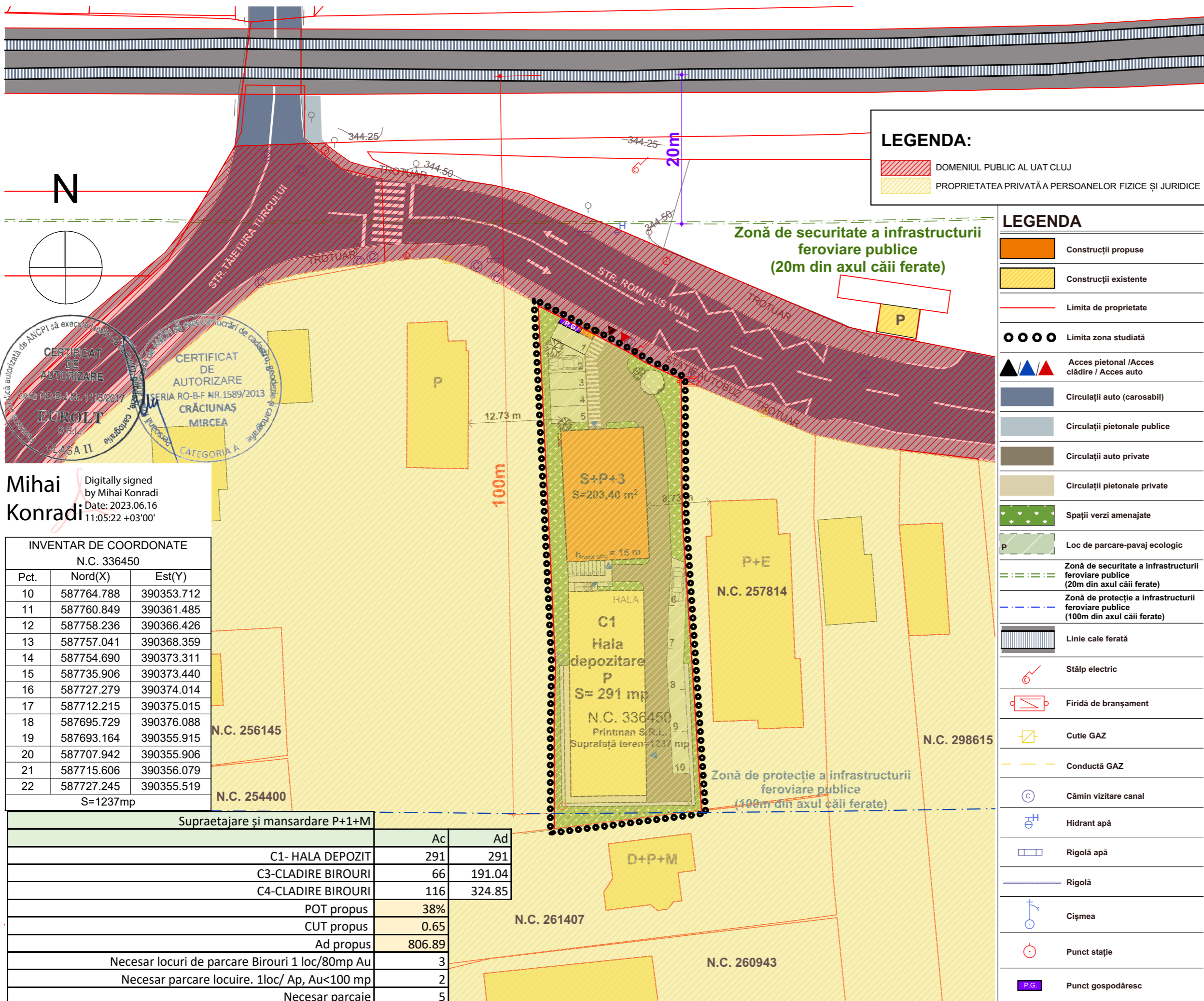
PROIECT /PROJECT:
P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Romulus Vuia, nr. 227 .

ADRESA / ADDRESS:
str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj Napoca, Jud. Cluj

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
POSSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ

Proiect nr. / Project no. : 1127/2022
Faza/ Phase: P.U.Z.
pag: A.05
scara: 1:500
revizia: 01
data/ date: 26.09.2023

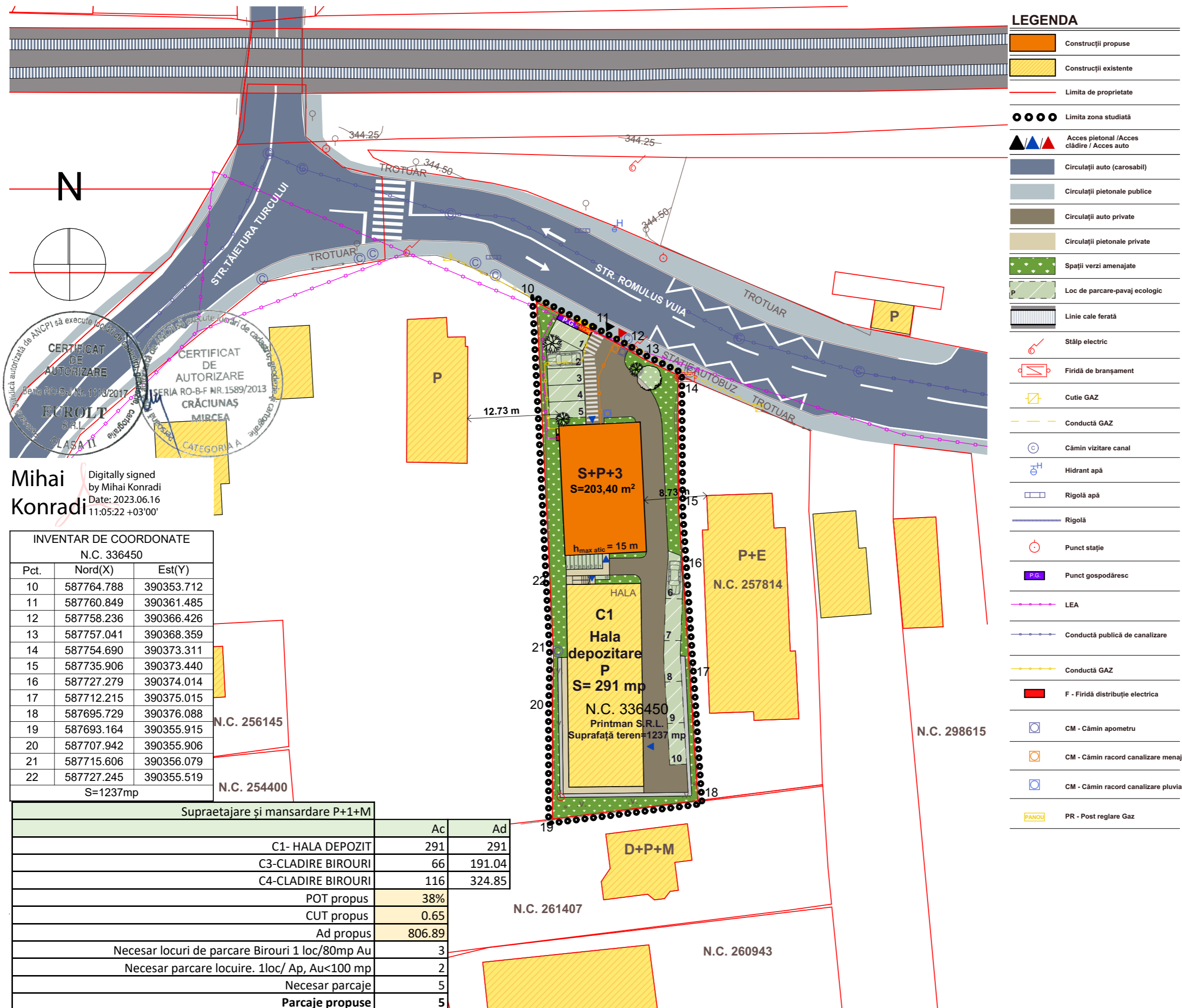
Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil. This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.06.16 11:05:22 +03'00'

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 336450		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	587764.788	390353.712
11	587760.849	390361.485
12	587758.236	390366.426
13	587757.041	390368.359
14	587754.690	390373.311
15	587735.906	390373.440
16	587727.279	390374.014
17	587712.215	390375.015
18	587695.729	390376.088
19	587693.164	390355.915
20	587707.942	390355.906
21	587715.606	390356.079
22	587727.245	390355.519
S=1237mp		

Supraetajare și mansardare P+1+M		
	Ac	Ad
C1- HALA DEPOZIT	291	291
C3-CLADIRE BIROURI	66	191.04
C4-CLADIRE BIROURI	116	324.85
POT propus	38%	
CUT propus	0.65	
Ad propus	806.89	
Necesar locuri de parcare Birouri 1 loc/80mp Au	3	
Necesar parcare locuire. 1loc/ Ap, Au<100 mp	2	
Necesar parcaje	5	
Parcaje propuse	5	



Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

desenat: arh. Andrei Niculaș

arh. Paula Tritean

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Printman S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
RO Șos. Mihai Bravu, nr.174, Bl.
229, sc. A, Et. 3, Ap. 13, sector 2,
București, Romania

PROIECT /PROJECT:
P.U.Z. instituire subzonă de activități
economice cu caracter terțiar, str.
Romulus Vuia, nr. 227 .

ADRESA / ADDRESS:
str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj
Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
IMAGINE SITUAȚIE PROPUȘĂ

Proiect nr. / Project no. : **1127/2022**

Faza/ Phase: **P.U.Z.**

pag: **A.08**

scara:

revizia: **01**

data/ date: **26.09.2023**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

desenat: arh. Andrei Niculaș

arh. Paula Tritian

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Printman S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
RO Șos. Mihai Bravu, nr.174, Bl.
229, sc. A, Et. 3, Ap. 13, sector 2,
București, Romania

PROIECT /PROJECT:

P.U.Z. instituire subzonă de activități
economice cu caracter terțiar, str.
Romulus Vuia, nr. 227 .

ADRESA / ADDRESS:
str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj
Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
IMAGINE SITUAȚIE PROPUȘĂ

Proiect nr. / Project no. : **1127/2022**

Faza/ Phase: **P.U.Z.**

pag: **A.09**

scara:

revizia: **01**

data/ date: **26.09.2023**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

desenat: arh. Andrei Niculaș

arh. Paula Tritian

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Printman S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
RO Șos. Mihai Bravu, nr.174, Bl.
229, sc. A, Et. 3, Ap. 13, sector 2,
București, Romania

PROIECT /PROJECT:
P.U.Z. instituire subzonă de activități
economice cu caracter terțiar, str.
Romulus Vuia, nr. 227 .

ADRESA / ADDRESS:
str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj
Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
IMAGINE SITUATIE PROPUȘĂ

Proiect nr. / Project no. : **1127/2022**

Faza/ Phase: **P.U.Z.**

pag: **A.10**

scara:

revizia: **01**

data/ date: **26.09.2023**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

