

## UTR S\_Et\_Printman – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

### SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Parcela pe care se propune instituirea subzonei se află pe frontul impar al str. Romulus Vuia, într-o zonă cu funcțiuni diverse – manufacturiere, depozitare, comerț, locuire și turism, în proximitatea zonei Tetarom. Pe parcelă sunt edificate patru construcții, în propunere se va păstra doar un corp cu funcțiunea de depozit. Imobilul propus va găzdui spații de birouri și locuire de serviciu la ultimul nivel.

Scopul instituirii subzonei este dezvoltarea actualei funcțiuni de producție, depozitare și desfacere – acest fapt fiind în ton cu tendințele de transformare a zonei, dintr-un cu locuire de tip periferic într-un de servicii și business, tendiță generată și stimulată de investițiile publice din zonă, respectiv tehnopolul Tetarom și pasajul CF Tăietura Turcului.

Corpurile de clădire și/sau amenajările existente la data aprobării prezentului PUZ vor putea fi păstrate total sau parțial, acestea fiind realizate în baza unor autorizații de construire.

### SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.
- (i) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, desfacere etc - direct legate de funcția de bază;

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Locuințe de serviciu, în legătură cu proprietatea sau cu activitatea desfășurată în spațiile cu altă funcțiune.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip individual.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.  
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.  
Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.  
Construcții provizorii de orice natură.  
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.  
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul str. Romulus Vuia cu minim 8 metri.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 2,25 m (în aliniere cu corpul halei de depozitare existente) și 3 m conform planșei de reglementări urbanistice.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 2,80 metri – cota halei existente.

Se admite edificare pe limita proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje, cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,80 metri.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat. Distanța dintre corpuri se va stabili conform necesităților funcționale.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Acesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice.

Acesele auto și pietonale existente pe parcelă se păstrează.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supratereane.

Se admite realizarea de etaje tehnice – E.th, destinate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și/sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasare oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor). Etajele tehnice nu se consideră niveluri ale clădirii cu condiția să ocupe maxim 20% din amprenta construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 metri.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Închiderea cu polycarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în spații tratate arhitectural în linia ansamblului general.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 20 % din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 40 %.

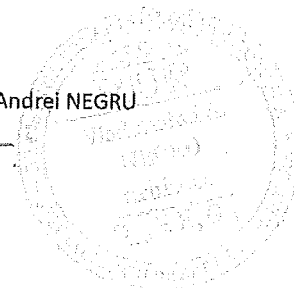
##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,8.

Data:  
29.03.2024

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Întocmit:  
arh. urb. Vlad-Andrei NEGRU



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 3 PAGINI

# TRANSFORM/

ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81/77  
 Cluj Napoca 400489 RO  
 +40264430687  
 office@tr.ro  
 www.trans-form.ro  
 Echipa de proiect / Design Team: Vlad Andrei A. Niculescu, Vlad Negru, Raul Dales  
 șef proiect: arh. Vlad Negru  
 proiectat: arh. Raul Dales  
 desenat: arh. Andrei Niculescu  
 arh. Paula Tritsian

**LEGENDA:**  
 UTR PROPUS: UTR S\_El\_Printman  
 UTR EXISTENT: UTR Tf, UTR RIM, UTR Lip  
 UTR Ei, UTR T  
 LIMITE: LIMITA CONSTRUIBILĂ, RETRAGERI / ALINAMENT

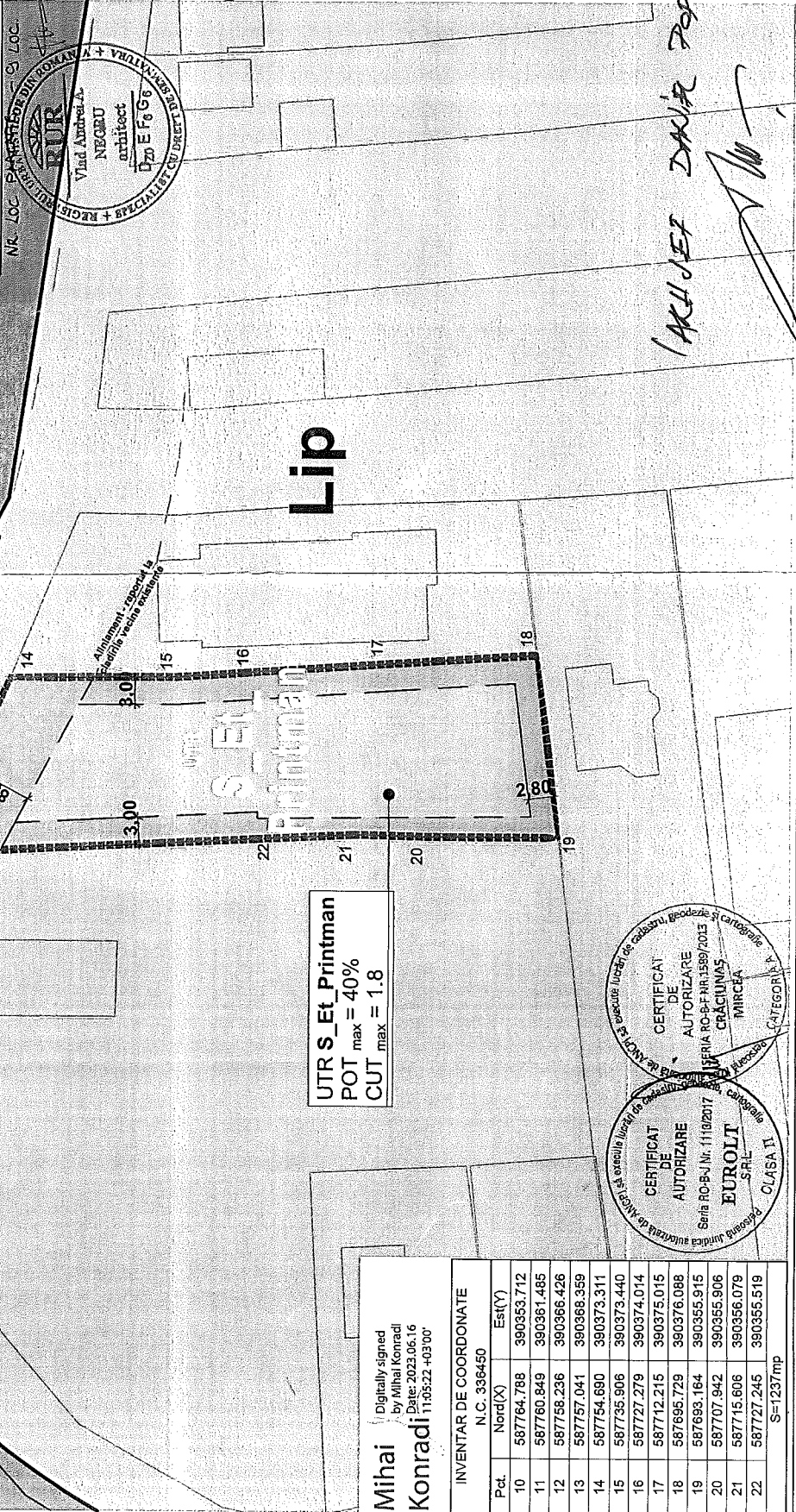
NR. CRT.	UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	MP	%	MP	%
1	UTR Ei	0	0.00%	0	0.00%
2	UTR S_El_Printman	1237	100.00%	1237	100.00%
Total		1237	100.00%	1237	100.00%

**PROIECTAREA SI REALIZAREA**  
 NR. LOC. P. 1237 mp  
 NR. LOC. P. 1237 mp  
 NR. LOC. P. 1237 mp

**PROIECTAREA SI REALIZAREA**  
 NR. LOC. P. 1237 mp  
 NR. LOC. P. 1237 mp  
 NR. LOC. P. 1237 mp

Proprietar: PRINT MAN S.R.L.  
 Str. Romulus Vula, nr. 227, Mln. Cluj-Napoca, Jud. Cluj  
 Nr. CF 336450 / Nr. CAD 273119  
 Suprafata teren (cln. actib) = 1237 mp.

**Tr Ei**  
**RiM**  
**Lip**



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

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	587764.788	390353.712
11	587760.849	390361.485
12	587758.236	390366.428
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	390378.088
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-BJ/Nr. 11/20217  
**EUROLT S.R.L.**  
 CLASA II

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria RO-BJ/Nr. 1589/2013  
**IMRCEA**  
 CATEGORIA IV

**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 Vula, nr. 227.

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

**DENUMIRE / LAYOUT NAME:**  
**PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE**

Proiect nr. / Project no.: 1127/2022  
 Fazaj Phase: P.U.Z.  
 pag: A.03  
 scara: 1:500  
 revizia: 02  
 data date: 29.03.2024

**AKHJEF DAVAR 789**

Acasă proiect și informații suplimentare în site-ul nostru: [www.trans-form.ro](http://www.trans-form.ro).  
 Acest proiect este un document de proiectare și nu trebuie să fie utilizat pentru scopuri de construcție sau alte scopuri similare.  
 This project is intended for design purposes only and should not be used for construction or other similar purposes.  
 All rights reserved. Reproduction or distribution of this project without the express and written authorization is prohibited.