

**P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Romulus Vuia nr. 227**  
Nr. 445378/29.04.2024  
(nr. cerere H.C.L.)

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

**Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012**

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. PRINTMAN S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM ARHITECTURĂ NV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 266674/12.02.2024

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Romulus Vuia nr. 227

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 2801/28.10,2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 88/12.06.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 89/20.03.2024**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 266674/12.02.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.02.2024

În data de 02.10.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice – str. Romulus Vuia nr. 227, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.01.2024

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 27.09.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2024 - ora 14:00

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2024 - ora 14:00

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.01.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul - arh. Oana Oejdean

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 814949/06.10.2023 – dl. Lucaciu Ioan

- nr. 817237/09.10.2023 – dl. Măgdaș Ioan

- nr. 827416/12.10.2023 – dl. Măgdaș Radu Adrian

- nr. 827757/12.10.2023 – dl. Soos Imre

- nr. 829147/12.10.2023 – Vilț Valentin și Vilț Liana

- nr. 829848/13.10.2023 – dl. Adrian Pirjolea

- nr. 829982/13.10.2023 – d-na. Sârcă Ioana Claudia

- nr. 833247/16.10.2023 – dl. Cosma Paul

- nr. 37715/16.01.2024 – dl. Măgdaș Radu Adrian

vezi Anexa nr. 1

**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Prin adresele cu nr. 845543/20.10.2023, 845553/20.10.2023, 845564/20.10.2023, 845578/20.10.2023, 845586/20.10.2023, 848658/23.10.2023, 848681/23.10.2023, 848689/23.10.2023 și 524836/11.06.2024, proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor.

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 823022/433/10.10.2023, 835488/433/16.10.2023 și 45501/433/19.01.2024, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 850834/433/23.10.2023, 850861/433/23.10.2023, 850888/433/23.10.2023, 850898/433/23.10.2023, 850919/433/23.10.2023, 850940/433/23.10.2023, 850965/433/23.10.2023, 850973/433/23.10.2023 și 526447/433/12.06.2024

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

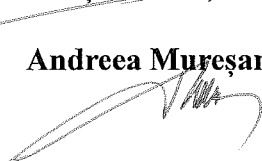
**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**



**Șef Birou,**

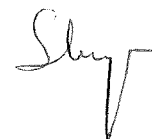
**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea**

**și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**



ANEXA NR. 1  
la Raportul informațional și  
consultării publicului

814949 / 06.10.2023

IOAN LUCACIU

Construcții/lucrări neautorizate; organizare șantier - Bună! Vă rog să nu aprobați modificarea PUZ+ PUD din cart. Gruia, mai exact construcția de la nr.227 Romulus Vuia cu 4 nivele ptr.care eu nu sunt de acord. Mulțumesc

817237/  
10.10.2023

Sesizare,

Catre Primaria mun.Cluj-Napoca

Cu privire la Avizul de Oportunitate nr.88/12.06.2023 emis la cererea SC Printman SRL nr.247977/2023 pentru elaborarea unui PUZ instituire subzone de activitati economice cu caracter tertiar la adresa STR.Romulus Vuia nr.227.

Subsemnatul Magdas Ioan, domiciliat in Cluj Napoca, atentiei urmatoarelor aspect :

Schimbarea PUZ-ului din zona, respectiv constructia propusa este inoportuna si nu suntem de acord pentru urmatoarele motive:

- nu se respecta alinierea cu vecinii pe lateral ,avand doar 2,25m .Casa noastra are toate geamurile principale pe aceasta latura ceea ce inseamna ca nu vom mai avea lumina naturala si soare pe toata durata zilei.Zona de spatiu verde intre cele doua proprietati este gradina cu cultivare de legume ,pomi fructiferi,vita de vie.

-înălțimea propusa de 15m si construirea de patru niveluri supraterane fata de 8 sau 12m cat este in prezent regimul de inaltime este inoportuna intr-o zona de case familiare de max.doua etaje supraterane.

- retragerea de la clădirile de pe aceeași parcela este minim de 1/2 din cea mai înaltă deci 7.5m, nu se respecta distanta între depozit și clădire motiv pentru care nu se respecta nici aliniamentul la strada si nu are nici aceeasi retragere ca si vecinii.

-ultimul nivel trebuie sa fie mansarda sau etaj retras

-vor disparea spatiile verzi minim 40%; grădina de fațada minim 60% din terenul aflat cu limita la strada( aliniament stradal),

-proprietatile nostre sunt in apropierea intersectiei cu str.Taletura Turcului si trecerea la nivel cu calea ferata, sunt aglomerari si ambuteiaje continue din cauza circulatiei ingreunate ,nu se doreste parcare si manevrarea tir-urilor in strada(cum se intampla momentan).

-destinatia zonei este cea de locuit cu case individuale cu regim de inaltime redus ,nu se doreste extinderea zonei industriale in cartier.

Noua ni s-a cerut acordul in urma cu 2 ani pentru renovare , consolidare si mansardare dar proiectul este de constructie de bloc cu patru nivele si subsol ceea ce ridica semne de intrebare privind motivele reale ale constructiei.

In speranta ca veti acorda importanta doleantelor locatarilor va multumim anticipat.

Magdas Ioan.



827416 / 12.10.2023

Catre,

Primaria Municipiului Cluj Napoca

Referitor la Certificatul de urbanism nr.2801 din 28.10.2022 emis in scopul , 'Elaborare plan urbanistic zonal conf.legii nr. 350/2001' cerut de PRINTMAN SRL pentru imobilul situat in judetul Cluj ,strada Romulus Vuia ,nr.227., va transmitem urmatoarele:

Nu suntem de accord cu PUZ elaborat de PRINTMAN SRL care doreste modificarea caracterului zonei din **rezidentiala de densitate mica (preponderent locuinte unifamiliale)**, in , "subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential."

De asemenea prin propunerile facute de Printman srl prin PUZ se **incalca urmatoarele**:-

- Sectiune 2.2 lit.a , "Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei"; prin activitatile economice cu caracter tertiar NU am inteles exact care este activitatea care pe viitor vor sa o desfasoare. In acest moment activitatea firmei Printman nu se **adreseaza preponderent locuitorilor zonei**, de fapt nu se adreseaza deloc locuitorilor zonei.
- Sectiunea 2.2 lit.c. , "sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine"; Noi ca si vecini de parcela situati pe str. Romulus Vuia nr.229 suntem cei mai afectati, cladirea in care locuim are regim de inaltime parter cu **incaperile principale inspre limita in cauza ,vecinul de la nr.227 ( chiar daca pe planul de situatie proiectantul a uitat sa proiecteze geamurile pe cladirea noastra)**.
- Sectiunea 3.5 prevede: , "cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament"; **nu se respecta aceasta cerinta cladirea lor fiind retrasa cu doar 8m( iarasi a uitat proiectantul**

sa evidentieze in planuri distanta de retragere a vecinilor de parcela).

- Sectiunea 3.6 prevede: „pentru parcelele cu front la strada mai mare de 10m ” lit. C .....cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3 m; cladirea lor este retrasa pe latura cu noi (nr.229) doar 2.25m.

Tot aici se prevede ca, „o retragere mai mica este permisa pe una dintre laturi **CU CONDITIA** ca imobilul invecinat sa nu aiba **incaperi principale orientate spre limita in cauza**”; am aratat deja la punctele anterioare ca imobilul nostru are orientate incaperile principale spre limita in cauza.

- Sectiunea 3.7 prevede „ Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt”; **distanța dintre cladirea pe care doreste sa o construiasca si depozitul actual nu respecta aceasta prevedere.**
- Sectiunea 3.9. prevede „ Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei”; **in acest moment toate masinile de marfa care ii vin la societate sunt descarcate in strada.**
- Sectiunea 3.10 Regimul de inaltime maxim admis este de trei nivele supraterane( p+etaj+mansarda /nivel retras) sau (D+P+mansarda/nivel retras).Totalizat ,regimul de inaltime nu poate depasii una dintre configuratii S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Inaltimea maxima admisa la cornisa superioara sau la aticul etajului neretras in punctul cel mai inalt ,NU va depasi 8m ”. In consecinta cladirea propusa de PRINTMAN SRL **NU respecta nici una din aceste prevederi , cladirea are configuratia urmatoare conf. proiectului S+P+4 Etaje, inaltimea la cornisa de 15m (fata de 8m). Totodata inaltimea maxima in cazul de fata, fata de vecinul de parcela (nr.229)nu poate depasii 4,5m din cauza dispunerii incaperilor principale**

**situatie spre limita in cauza, prevazuta de regulamentul de urbanism.**

- Sectiunea 3.13 prevede ,” pe ansamblul unei parcele ,spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala”, **nici acest aspect nu este respectat; sau ,”Gradina de fatada trebuie sa fie de cel putin 60% din suprafete”; nu este respectat nici acest aspect.**
- Sectiunea 4.15 prevede ,”POT maxim de 35% ”, **NU se respecta ei doresc 40%.**
- Sectiunea 4.16 prevede ,”CUT maxim 0.9” , **NU se respecta, doresc 1.8%.**

**In consecinta am aratat ca, prin acest PUZ ne sunt incalcate toate drepturile, nu vom accepta sub nici o forma acest PUZ si avem convigerea ca nici dvs.**

**Data 11.10.2023**

**Cu stima ,**

**Magdas Radu Adrian**

Radu-  
Adrian  
Magdas

Digitally signed by  
Radu-Adrian  
Magdas  
Date: 2023.10.11  
21:50:33 +03'00'



827257 / 12.10.2023

10/12/23, 11:18 AM

Corespondență - alexandra.chiorean@primariaclužnapoca.ro

## Consultarea publicului PUD și PUZ

soos Imre

J 12.10.2023 10:57

Către:registratura <registratura@primariaclužnapoca.ro>;

Categorii: ALEXANDRA

Buna ziua,

In legătura cu solicitarea firmei Printam care dorește modificare PUZ și PUD situată pe strada Romulus Vuia 227 pentru instituire subzona de activitati economice sa construiasca o clădire peste regimul de înaltime stabilit prin PUZ,P+3 cu înaltime de 15 m

Avem rugămintea sa nu dați curs solicitării de modificare, zona este una cu caractere rezidențial cu regim de înaltime corect stabilit ,nu dorim transformarea zonei asa cum sa întâmplat in multe cazuri in zona cu clădiri peste limita admisă, blocuri etc

Va scriu in numele locatarilor str Romulus Vuia numere 213,215,217

Rog confirmare de primire a sesizării,

Cu respect,

Soos Imre

[Sent from Yahoo Mail for iPhone]Sent from Yahoo Mail for iPhone

629147 / 12.10.2023

Consultarea publicului PUD si PUZ

Buna ziua,

In legatura cu solicitarea firmei Printam care doreste modificarea PUZ si PUD situata pe strada Romulus Vuia 227 pentru instituire subzona de activitati economice sa construiasca o cladire peste regimul de inaltime stabilit prin PUZ, P+3 cu inaltime de 15 m.

Avem rugamintea sa nu dati curs solicitarii de modificare, zona este una cu caracter rezidential cu regim de inaltime corect stabilit, nu dorim transformarea zonei asa cum s-a intamplat in multe cazuri in zone cu cladiri peste limita admisa, blocuri etc.

Cu respect,

Vilt Valentin si Liana, Cluj-Napoca,

🔗 Răspuns tuturor | ▼ 🗑️ Ștergere Nedorit | ▼ ...

829848 | ✕  
13.10.2023

## P.U.Z. instituire subzona de activitati eco str Romulus Vuia 227



Ieri, 20:21  
registratura; f

🔗 Răspundeți tuturor | ▼

Inbox

📧 GEORGE

Buna ziua,

Va scriu in legatura cu P.U.Z. instituire subzona de activitati eco str Romulus Vuia 227.

Conform cererii beneficiarului, la punctele

**3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**, secțiunea "Înălțimea maximă admisă a clădirilor:  
Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supratereane.",

### 3.9 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

#### Regim de înălțime propus P+3

se dorește un regim de înălțime nepotrivit cu o zonă de case unifamiliale, unde regimul de înălțime variază între P+1 și P+1+R.

Consider total inadecvat regimul de înălțime cerut și cred că aprobarea lui ar crea un precedent foarte periculos pentru alte cereri ulterioare din zonă. Calitatea vieții din acest cartier este dată printre altele și de respectarea unor reguli stabilite prin U.T.R. Lip în PUG.

Va rog cu respect să nu aprobați acest proiect cât timp nu este modificat de la P+3 la regimul de înălțime al zonei actuale Lip.

As dori de asemenea să primesc un răspuns de confirmare a primirii emailului și notificări cu privire la modificările survenite în acest proiect.

Mulumesc anticipat

Cu stima,

Adrian PIRJOLEA

829982 / 13.10.2023

Sesizare,  
Catre Primaria mun.Cluj-Napoca

Cu privire la Avizul de Oportunitate nr.88/12.06.2023 emis la cererea SC Printman SRL nr.247977/2023 pentru elaborarea unui PUZ instituire subzone de activitati economice cu caracter tertiar la adresa STR.Romulus Vuia nr.227.

Subsemnata Sarca Ioana Claudia, referitor la publicarea propunerii de modificare a PUZ -ului din zona cartierului Gruia, va supun atentiei motivele pentru care constructia propusa este inoportuna si nu suntem de acord:

-Inaltimea propusa de 15m si construirea de patru niveluri supraterane fata de 8 sau 12m cat este in prezent regimul de inaltime este inoportuna intr-o zona de case familiare de maxim doua etaje supraterane.

- Casa noastra are toate geamurile principale inspre constructia propusa ceea ce inseamna ca nu vom mai avea lumina naturala si soare pe toata durata zilei.

- arhitectura din zona nu se mai respecta iar o asemenea cladire nu se incadreaza in peisajul din zona, e mult prea inalta si moderna intr-o zona cu case vechi ,de inaltime mici, vor disparea spatiile verzi si vor aparea parcuri de autoturisme si autoutilitare, poluare fonica .


- retragerea de la cladirile de pe aceeași parcela este minim de 1/2 din cea mai înaltă deci 7.5m, nu se respecta distanta între depozit și clădire motiv pentru care nu se respecta nici aliniamentul la strada si nu are nici aceeasi retragere ca si vecinii.

-proprietatile nostre sunt la intersectia cu str.Taietura Turcului si trecerea la nivel cu calea ferata, sunt aglomerari si ambuteiaje continue din cauza circulatiei ingreunate ,nu se doreste parcare si manevrarea tir-urilor in strada , chiar daca vom avea pasaj suprateran infrastructura nu mai permite o noua zona industriala .Exista riscul ca odata creat precedentul si celelalte firme din vecinatate sa doreasca construirea de blocuri sub pretextul dezvoltarii economice.

Este interzisa desfasurarea de activitati en-gross,dar codul Caen sub care isi desfasoara activitatea este: Comert cu ridicata al altor produse intermediare

-destinatia zonei este cea de locuit cu case individuale cu regim de inaltime redus si dorim sa ramana in continuare o zona linistita.

Va multumesc anticipat.

Sarca Ioana  


# Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ Romulus Vuia 227

Cosma Paul

V 13.10.2023 17:30

Către:registratura <registratura@primariaclujnapoca.ro>;

Categorii: GABI C

**INITIATOR:** Printman S.R.L.  
**ELABORATOR:** TRANS FORM ARHITECTURĂ NV S.R.L.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVAȚII**  
 asupra documentelor expuse/disponibile la adresă:  
 primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-puz-si-puz/

**În perioada:** 28.09.2023 - 13.10.2023 (ziua/lună/anul) ziua/lună/anul)

**SEZĂRI, OBSERVAȚII ȘI PUNCTE DE VEDERE CU PRIVIRE LA PROPUNEREA PUZ SE POT TRANSMITE ÎN PERIOADA DE 15 ZILE DE LA DATA CARE A FOST FACUTĂ PUBLICĂ INTENȚIA (28.09.2023) PE ADRESA DE E-MAIL: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro).**

Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului.

Ca Vecini următoarele:  
 Nu Suteam decacord cu privire la obstrucționarea luminii naturale în zona, este o zonă strict de case mici iar această clădire ar avea un impact negativ datorită amplasamentului fiecărui vecin în parte

Mulțumim !

322/15/  
16.01.2024

Catre,

Primaria Municipiului Cluj Napoca

Referitor la Certificatul de urbanism nr.2801 din 28.10.2022 emis in scopul ,'Elaborare plan urbanistic zonal conf.legii nr. 350/2001'' cerut de PRINTMAN SRL pentru imobilul situat in judetul Cluj ,strada Romulus Vuia ,nr.227., va transmitem urmatoarele:

Nu suntem de accord cu PUZ elaborat de PRINTMAN SRL care doreste modificarea caracterului zonei din **rezidentiala de densitate mica (preponderent locuinte unifamiliale)**, in ,"subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential."

De asemenea prin propunerile facute de Printman srl prin PUZ se **incalca urmatoarele:-**

- Sectiune 2.2 lit.a ,''Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei''; prin activitatile economice cu caracter tertiar NU am inteles exact care este activitatea care pe viitor vor sa o desfasoare. In acest moment activitatea firmei Printman nu se **adreseaza preponderent locuitorilor zonei**, de fapt nu se adreseaza deloc locuitorilor zonei.
- Sectiunea 2.2 lit.c. ,''sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine''; Noi ca si vecini de parcela situati pe str. Romulus Vuia nr.229 suntem cei mai afectati, cladirea in care locuim are regim de inaltime parter cu **incaperile principale inspre limita in cauza ,vecinul de la nr.227 ( chiar daca pe planul de situatie proiectantul a uitat sa proiecteze geamurile pe cladirea noastra)**.
- Sectiunea 3.5 prevede: ,''cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament''; **nu se respecta aceasta cerinta cladirea lor fiind retrasa cu doar 8m( iarasi a uitat proiectantul**

sa evidentieze in planuri distanta de retragere a vecinilor de parcela).

- Sectiunea 3.6 prevede: „pentru parcelele cu front la strada mai mare de 10m ” lit. C .....**cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3 m; cladirea lor este retrasa pe latura cu noi (nr.229) doar 2.25m.**

Tot aici se prevede ca, „o retragere mai mica este permisa pe una dintre laturi **CU CONDITIA ca imobilul invecinat sa nu aiba incaperi principale orientate spre limita in cauza**”; am aratat deja la punctele anterioare ca imobilul nostru are orientate incaperile principale spre limita in cauza.

- Sectiunea 3.7 prevede „Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt”; **distanța dintre cladirea pe care doreste sa o construiasca si depozitul actual nu respecta aceasta prevedere.**
- Sectiunea 3.9. prevede „Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei”; **in acest moment toate masinile de marfa care ii vin la societate sunt descarcate in strada.**
- Sectiunea 3.10 Regimul de inaltime maxim admis este de trei nivele supraterane( p+etaj+mansarda /nivel retras) sau (D+P+mansarda/nivel retras).Totalizat ,regimul de inaltime nu poate depasii una dintre configuratii S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Inaltimea maxima admisa la cornisa superioara sau la aticul etajului neretras in punctul cel mai inalt ,NU va depasi 8m ”. In consecinta cladirea propusa de PRINTMAN SRL **NU respecta nici una din aceste prevederi , cladirea are configuratia urmatoare conf. proiectului S+P+4 Etaje, inaltimea la cornisa de 15m (fata de 8m). Totodata inaltimea maxima in cazul de fata, fata de vecinul de parcela (nr.229)nu poate depasii 4,5m din cauza dispunerii incaperilor principale**

situatie spre limita in cauza, prevazuta de regulamentul de urbanism.

- Sectiunea 3.13 prevede ,” pe ansamblul unei parcele ,spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala”, **nici acest aspect nu este respectat**; sau ,”Gradina de fatada trebuie sa fie de cel putin 60% din suprafete”; **nu este respectat nici acest aspect.**
- Sectiunea 4.15 prevede ,”POT maxim de 35% ”, **NU se respecta ei doresc 40%.**
- Sectiunea 4.16 prevede ,”CUT maxim 0.9” , **NU se respecta, doresc 1.8%.**

**In consecinta am aratat ca, prin acest PUZ ne sunt incalcate toate drepturile, nu vom accepta sub nici o forma acest PUZ si avem convigerea ca nici dvs.**

**Data 11.10.2023**

**Cu stima ,**

**Magdas Radu Adrian**

Radu-  
Adrian  
Magdas

Digitally signed by  
Radu-Adrian  
Magdas  
Date: 2023.10.11  
21:50:33 +03'00'

ANEXA NR. 1  
la Raportul informativ si  
consultarii publiceii conține  
un număr de 13 pagini  
Sluy



ANEXA NR. 2  
la Raportul informațional  
și consultativ publicului

845743/29.10.2023  
**TRANS  
FORM**  
ARHITECTURA NV

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 817237/09.10.2023, privind proiectul "Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

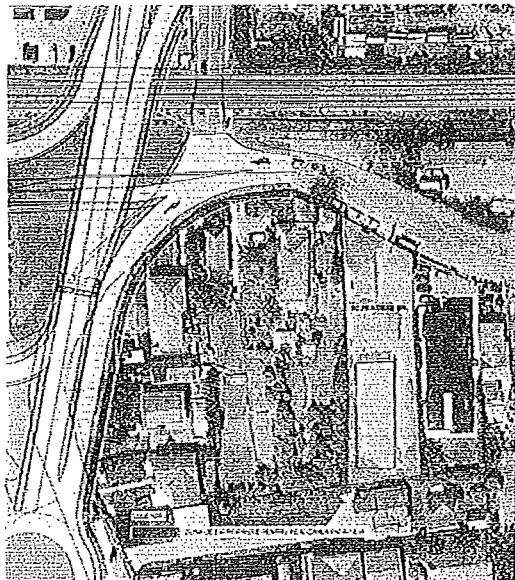
#### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Magdas Ioan, înregistrată sub nr. 817237/09.10.2023.

1. Referitor la susținerea "nu se respecta alinierea cu vecinii pe lateral ,avand doar 2,25m .Casa noastra are toate geamurile principale pe aceasta latura ceea ce înseamna ca nu vom mai avea lumina naturala si soare pe toata durata zilei. Zona de spatiu verde între cele doua proprietati este gradina cu cultivare de legume ,pomi fructiferi, vița de vie."

S-a conservat retragerea corpului de hală deja existent pe parcelă, respectiv 2,25 m. Retragerea crește față de situația actuală, unde retragerea spre frontul nordic al parcelei este de 0,60 m.

Pentru vecinătatea cu parcela dumneavoastră s-a întocmit un studiu de însorire, care relevă că sunt respectate prevederile OM 119/2014 , Art. 3, în Acest sens Direcția de Sănătate Publică emițând Avizul favorabil nr. 763/2023.



Prin propunere nu se modifică caracterul zonei, instituirea de subzone S\_Et în UTR Lip fiind permisă de către regulamentul de urbanism al PUG. Totodată, dacă analizăm zona, observăm că specificul Intersecției Vuia cu Tăietura Turcului se schimbă din rezidențial în servicii și industrial. Pe parcela proprie Printman există o hală de producție de

1 / 3



Pentru acces s-a obținut Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 428065/2023. Realizarea pasajului Tăietura Turcului are scopul tocmai de a elimina ambuteiajele din zonă. La parcela reglementată prin PUZ nu s-a prevăzut acces pentru tiruri, acesta de altfel fiind interzis pe stradă.

6. Referitor la susținerea " destinația zonei este cea de locuit cu case individuale cu regim de înălțime redus, nu se dorește extinderea zonei Industriale în cartier."

Activitatea funcționează pe parcelă de mai bine de 20 de ani, înainte de Printman pe această locație funcționând Powerbelt. În zonă funcționează întreprinderi diverse, la nr. 225 fiind locat depozitul Intramark, la sud sediul unei firme cu profil tehnic în domeniul Telekom și mai sus un hotel. Pe parcela adiacentă spre vest vecinii se ocupă cu desfacerea pietrei pentru placări și vis-a vis se află un punct de preluare a fierului vechi. Dacă ne uităm la gardul proprietății dumneavoastră remarcăm prezența unei foste prăvălii cu desfacere de produse direct prin geam. Apropierea de Tetarom, de calea ferată, de viitorul pasaj Tăietura Turcului, de zona Industrială și profilul funcțional real al zonei contrazic în totalitate afirmația că zona ar fi una de case cu regim de înălțime scăzut.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Magdas Ioan.

Cluj-Napoca,  
19.10.2023

Cu stimă,  
**TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L**  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Reason: RUR Specialist  
cu drept de semnătură  
exigențe DZ0 E F6 G6  
Date: 2023.10.19  
18:42:06 +03'00'

B4573 / 20.10.2023

**TRANS  
FORM**  
ARHITECTURA NV

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 827416/433/12.10.2023, privind proiectul " Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

#### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Magdas Radu Adrian, înregistrată sub nr. 827416/433/12.10.2023.

1. Referitor la susținerea " Nu suntem de acord cu PUZ elaborat de PRINTMAN SRL care dorește modificarea caracterului zonei din rezidențiala de densitate "mica (preponderent locuințe unifamiliale), în, "subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial."

Prin propunere nu se modifică caracterul zonei, instituirea de subzone S\_Et în UTR Lip fiind permisă de către regulamentul de urbanism al PUG. Totodată, dacă analizăm zona, observăm că specificul intersecției Vuia cu Tăietura Turcului se schimbă din rezidențial în servicii și industrial. Pe parcela proprie Printman există o hală de producție de mai bine de 15 ani, pe parcela adiacentă se afla corpul administrativ și hala Intramark, iar la pe Tăietura Turcului se află adiacent o companie cu servicii tehnice în sfera Telecom și un hotel. Totodată e de menționat că în zona va apărea în curând un element de infrastructură major, pasajul denivelat peste calea ferată, obiectiv care va face ca zona să fie total improprie pentru locuire.

2. Referitor la susținerea " De asemenea prin propunerile facute de Printman srl se incalca urmatoarele:- Sectiune 2.2 lit.a /'Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei"; prin activitatile economice cu caracter terțiar NU am inteles exact care este activitatea care pe viitor vor sa o desfasoare. In acest moment activitatea firmei Printman nu se adreseaza preponderent locuitorilor zonei, de fapt nu se adreseaza deloc locuitorilor zonei."

Această afirmație ar fi corectă dacă s-ar realiza o funcțiune cu autorizare directă. Dacă fiind că se realizează o instituire de subzonă, funcțiunile propuse trebuie analizate prin raportare la funcțiunea respectivă. De menționat că pe parcela reglementată, de peste 20 de ani funcționează firme cu profil tehnic (Powerbelt și Printman), fără legătură cu locuirea din cartier dar cu legătură cu industria din proximitatea imediată.

3. Referitor la susținerea " Sectiunea 2.2 lit.c. , "sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitat a locuirii pe parcelele vecine"; Noi ca si vecini de parcela situati pe str. Romulus Vuia nr.229 suntem cei mai afectati, cladirea in care locuim are regim de inaltime parter cu incaperile principale inspre limita in cauza ,vecinul de la nr.227 (  chiar daca pe planul de situatie proiectantului a uitat sa proiecteze geamurile pe cladirea noastra )."

Profilul activității Printman se păstrează, prin urmare situația privind poluarea de orice fel nu se va schimba față de situația actuală, activitatea fiind oricum nepoluantă prin natura ei, respectiv comerț, depozitare și servizare pentru elemente ce țin de industria printurilor. Construcția propusă are o înălțime la cornișă de 13,6 m și o distanță până la locuința dumneavoastră de 12,73 m. Totodată considerăm că intimitatea funcțiunii de locuire este deja compromisă prin apariția în scurt timp a pasajului Tăietura Turcului, față de această situație neproducând niciun fel de prejudiciu suplimentar.

1 / 3

4. Referitor la susținerea "Sectiunea 3.5 prevede: /'cladirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament"; nu se respecta această cerință deoarece acestea fiind retrase cu doar 8m (iarși a uitat proiectantul să evedențieze în planuri distanța de retragere a vecinilor de parcelă).

Retragerea față de aliniament se reglementează prin PUZ, conform Art. 32 din Legea 350/2001.

Totodată, la nivelul frontului (oricum neregulat), retragerile sunt variabile – respectiv 7,90 pe parcela dumneavoastră, 10,10 metri pe parcela de nr. 225, etc.

- 5 Referitor la susținerea "Sectiunea 3.6 prevede: ,pentru parcelele cu front la strada mai mare de 10m" lit. C .....cladirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m; cladirea lor este retrasa pe latura cu noi (nr.229) doar 2.25m. Tot aici se prevede ca, /<sup>1</sup>0 retragere mai mică este permisă pe una dintre laturile CU CONDITIA ca imobilul învecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în cauză"; am arătat deja la punctele anterioare ca imobilul nostru are orientate încăperile principale spre limita în cauză."

S-a conservat retragerea corpului de hală deja existent pe parcelă, respectiv 2,25 m. Retragerea crește față de situația actuală, unde retragerea spre frontul nordic al parcelei este de 0,60 m.

6. Referitor la susținerea "Sectiunea 3.7 prevede/' Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt"; distanța dintre clădirea pe care dorește să o construiască și depozitul actual nu respecta această prevedere."

Distanța dintre construcțiile de pe aceeași parcelă se reglementează prin PUZ, în acest caz relația funcțională dintre construcția nouă și corpul existent al halei impunând cuplarea celor două.

7. Referitor la susținerea "Sectiunea 3.9. prevede ,1' Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei"; în acest moment toate mașinile de marfă care îi vin la societate sunt descărcate în stradă."

Afirmația este neadevărată, activitatea de manipulare a mărfii se desfășoară exclusiv în incintă, unde și în situația actuală și în cea propusă există suficient spațiu pentru aceasta. Singurele autovehicule care staționează pe stradă, ocazional, sunt mașinile de curierat, această situație fiind în afara controlului Printman.

8. Referitor la susținerea "Sectiunea 3.10 Regimul de înălțime maxim admis este de trei nivele supraterane (p+etaj+mansarda /nivel retras) sau (D+P+mansarda/nivel retras). Totalizat ,regimul de înălțime nu poate depăși una dintre configurațiile S+P+I+M, S+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras în punctul cel mai înalt ,NU va depăși 8m ". În consecință clădirea propusă de PRINTMAN SRL NU respecta nici una din aceste prevederi, clădirea are configurația următoare cont. proiectului s+P+4 Etaje, înălțimea la cornișă de 15m (față de 8m). Totodată înălțimea maximă în caz l de față, față de vecinul de parcelă (nr.229) nu

' poate depăși 4,5m din cauza dispunerii încăperilor principale situație spre limita în cauză, prevăzută de regulamentul de urbanism.

- Sectiunea 3.13 prevede ,1' pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală", nici acest aspect nu este respectat; sau /'Grădina de față trebuie să fie de cel puțin 60% din suprafață"; nu este respectat nici acest aspect.

'Sectiunea 4.15 prevede , "POT maxim de 35%<sup>11</sup> NU se respecta ei doresc 40%.

'Sectiunea 4.16 prevede , '1CUT maxim 0,9", NU se respecta, doresc 1.8%.

În consecința am aratat ca, prin acest PUZ ne sunt încălcate toate drepturile, nu vom accepta sub nici o forma acest PUZ si avem convingerea ca nici dvs.

Regimul de înălțime și indicatorii urbanistici sunt în corelare cu RLU aferent UTR S\_Et, fiind în totalitate respectați, propunerea încadrându-se și în prevederile Avizului de Oportunitate nr. 88 / 2023,

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Radu Adrian Magdas..

Cluj-Napoca,  
19.10.2023

Cu stimă,  
**TRANS FORM S.R.L**  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by Vlad-  
Andrei Negru  
Reason: RUR Specialist  
cu drept de semnătură  
exigjențe DZ0 EF6 G6  
Date: 2023.10.19  
18:42:56 +0300'

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 829848/433/13.10.2023, privind proiectul " Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

#### RĂSPUNS

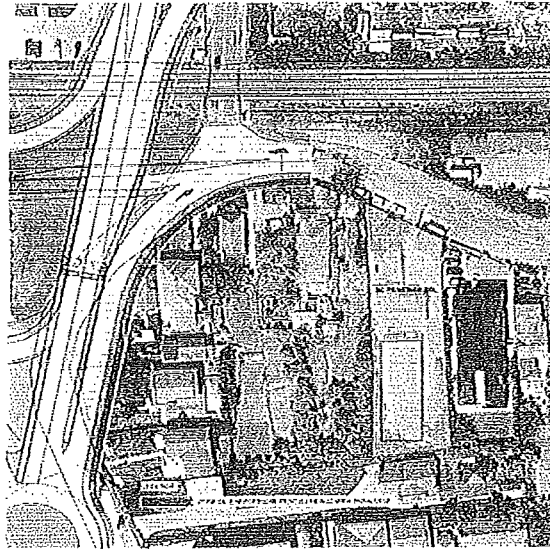
prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Adrian Pirjolea, înregistrată sub nr. 829848/433/13.10.2023.

1. Referitor la susținerea " se dorește un regim de înălțime nepotrivit cu o zona de case unifamiliale, unde regimul de înălțime variază între P+1 și P+1+R. Consider total inadecvat regimul de înălțime cerut și cred că aprobarea lui ar crea un precedent foarte periculos pentru alte cereri ulterioare din zona. Calitatea vieții din acest cartier este dată printre altele și de respectarea unor reguli stabilite prin U.T.R. Lip în PUG. Va rog cu respect să nu aprobați acest proiect cât timp nu este modificat de la P+3 la regimul de înălțime al zonei actuale Lip."

Prin propunere nu se modifică caracterul zonei, instituirea de subzone S\_Et în UTR Lip fiind permisă de către regulamentul de urbanism al PUG. Totodată, dacă analizăm zona, observăm că specificul intersecției Vuia cu Tăietura Turcului se schimbă din rezidențial în servicii și industrial. Pe parcela proprie Printman există o hală de producție de mai bine de 15 ani, pe parcela adiacentă se afla corpul administrativ și hala Intramark, iar la pe Tăietura Turcului se află adiacent o companie cu servicii tehnice în sfera Telecom și un hotel. Totodată e de menționat că în zona va apărea în curând un element de infrastructură major, pasajul denivelat peste calea ferată, obiectiv care va face ca zona să fie total improprie pentru locuire.

Regimul de înălțime se stabilește prin PUZ și este conform cu prevederile pentru UTR S\_Et, respectiv: " Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et."

Față de un regim posibil de 5 niveluri supraterane am reglementat doar 4 niveluri supraterane, cu un nivel în plus față de regimul zonei, diferență care nu este de natură să producă disconfort. Totodată, reamintim că la vest, inclusiv afectând parcela adiacentă parcelei dumneavoastră urmează să intre în execuție – viaductul / pasajul Tăietura Turcului, cu o înălțime mai mare față de regimul reglementat. Prin urmare nu suntem în afara reglementărilor din RLU aferent PUG și nici nu producem o situație mai defavorabilă prin raportare la schimbările iminente din zonă. Pentru claritate vă prezentăm o suprapunere cu proiectul pasajului pe zona de interes.



În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Adrian Pirjolea.

Cluj-Napoca,  
19.10.2023

Cu stimă,  
**TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L**  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Reason: RUR Specialist  
cu drept de semnătură  
exigențe DZ0 E F6 G6  
Date: 2023.10.19  
18:43:30 +03'00'



CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 829982/433/13.10.2023, privind proiectul "Planul Urbanistic Zonal Instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

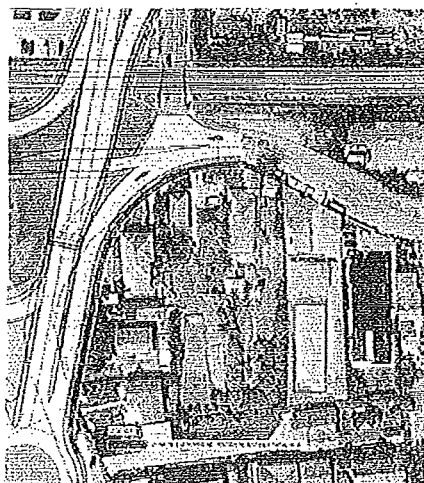
#### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dna. Sarca Ioana, înregistrată sub nr. 829982/433/13.10.2023.

1. Referitor la susținerea "Înălțimea propusa de 15m si construirea de patru niveluri supraterrane fata de 8 sau 12m cat este in prezent regimul de inaltime este inoportuna într-o zona de case familiare de maxim doua etaje supraterrane."

Regimul de înălțime se stabilește prin PUZ și este conform cu prevederile pentru UTR S\_Et, respectiv: "Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et."

Față de un regim posibil de 5 niveluri supraterrane am reglementat doar 4 niveluri supraterrane, cu un nivel în plus față de regimul zonei, diferență care nu este de natură să producă disconfort. Totodată, reamintim că la vest, inclusiv afectând parcela adiacentă parcelei dumneavoastră urmează să între în execuție – viaductul / pasajul Tăietura Turcului, cu o înălțime mai mare față de regimul reglementat. Prin urmare nu suntem în afara reglementărilor din RLU aferent PUG și nici nu producem o situație mai defavorabilă prin raportare la schimbările iminente din zonă. Pentru claritate vă prezentăm o suprapunere cu proiectul pasajului pe zona de interes.



Prin propunere nu se modifică caracterul zonei, instituirea de subzone S\_Et în UTR Lip fiind permisă de către regulamentul de urbanism al PUG. Totodată, dacă analizăm zona, observăm că specificul intersecției Vuia cu Tăietura

1 / 3

Turcului se schimbă din rezidențial în servicii și industrial. Pe parcela proprie Printman există o hală de producție de mai bine de 15 ani, pe parcela adiacentă se afla corpul administrativ și hala Intramark, iar la pe Tăietura Turcului se află adiacent o companie cu servicii tehnice în sfera Telecom și un hotel. Totodată e de menționat că în zona va apărea în curând un element de infrastructură major, pasajul denivelat peste calea ferată, obiectiv care va face ca zona să fie total improprie pentru locuire.

2. Referitor la susținerea " Casa noastră are toate geamurile principale înspre construcția propusă ceea ce înseamnă ca nu vom mai avea lumina naturală și soare pe toată durata zilei"

Distanța față de construcția dumneavoastră este de 12,73 m, înălțimea maximă a imobilului nou propus fiind de 13,6 m.

Totodată pentru vecinătatea cu parcela dumneavoastră s-a întocmit un studiu de însorire, care relevă că sunt respectate prevederile OM 119/2014, Art. 3, în acest sens Direcția de Sănătate Publică emițând Avizul favorabil nr. 763/2023.

3. Referitor la susținerea " arhitectura din zona nu se mai respectă iar o asemenea clădire nu se încadrează în peisajul din zona, e mult prea înaltă și modernă într-o zonă cu case vechi, de înălțimi mici, vor dispărea spațiile verzi și vor apărea parcuri de autoturisme și autoutilitare, poluare fonică ".

Zona are un caracter eterogen din punct de vedere stilistic, un amestec de construcții de birouri noi, funcțiuni de cazare, hale și locuire. Pe parcela reglementată se află o hală care are mai mult de 15 ani vechime.

Nu credem că parcurile din curte, 10 la număr față de situația actuală cu 5 locuri, are un impact semnificativ prin comparație cu vecinătatea cu calea ferată și viitorul pasaj Tăietura Turcului.

4. Referitor la susținerea " retragerea de la clădirile de pe aceeași parcelă este minim de 1/2 din cea mai înaltă decă 7.5m, riu se respectă distanța între depozit și clădire motiv pentru care nu se respectă nici aliniamentul la strada și nu are nici aceeași retragere ca și vecinii."

Nu înțelegem care este prejudiciul creat de alipirea corpului nou la hală existentă și păstrată pe parcelă, dar acesta se reglementează prin PUZ, conform Art.32 din Legea 350/2001, așa cum este cazul de față.

5. Referitor la susținerea " -proprietățile noastre sunt la intersecția cu str.Tăietura Turcului și trecerea la nivel cu calea ferată, sunt aglomerări și ambuteiaje continue din cauza circulației îngreunată, nu se dorește parcare și manevrarea tirurilor în stradă, chiar dacă vom avea pasaj supraterran infrastructura nu mai permite o nouă zonă industrială. Există riscul ca odată creat precedentul și celelalte firme din vecinătate să dorească construirea de blocuri sub pretextul dezvoltării economice."

Pentru acces s-a obținut Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 428065/2023. Realizarea pasajului Tăietura Turcului are scopul tocmai de a elimina ambuteiajele din zonă. La parcela reglementată prin PUZ nu s-a prevăzut acces pentru tiruri, acesta de altfel fiind interzis pe stradă.

6. Referitor la susținerea " Este interzisă desfășurarea de activități en-gross, dar codul Caen sub care își desfășoară activitatea este: Comerț cu ridicata al altor produse intermediare. -destinația zonei este cea de locuit cu case individuale cu regim de înălțime redus și dorim să rămână în continuare o zonă liniștită.

Activitatea funcționează pe parcelă de mai bine de 20 de ani, înainte de Printman pe această locație funcționând Powerbelt. În zonă funcționează întreprinderi diverse, la nr. 225 fiind locat depozitul Intramark, la sud sediul unei firme cu profil tehnic în domeniul Telekom și mai sus un hotel. Pe parcela adiacentă spre vest vecinii se ocupă cu desfacerea pietrei pentru plăci și vis-a vis se află un punct de preluare a fierului vechi. Dacă ne uităm la gardul proprietății dumneavoastră remarcăm prezența unei foste prăvălii cu desfacere de produse direct prin geam. Aproximarea de

Tetarom, de calea ferată, de viitorul pasaj Tăietura Turcului, de zona industrială și profilul funcțional real al zonei contrazic în totalitate afirmația că zona ar fi una de case cu regim de înălțime scăzut.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dna. Sarca Ioana.

Cluj-Napoca,  
19.10.2023

Cu stimă,  
TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Reason: RUR Specialist  
cu drept de semnătură  
exigențe DZO E F6 G6  
Date: 2023.10.19-  
18:44:16 +03'00'

845786 / 20.10.2023

**TRANS  
FORM**  
ARHITECTURA NV

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 833247/16.10.2023, privind proiectul "Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Paul Cosma, înregistrată sub nr. 833247/16.10.2023.

1. Referitor la susținerea "Ca vecini de la casa nr. 233 declar următoarele: Nu suntem de acord cu privire la obstrucționarea luminii naturale în zonă, este strict o zonă de case micițe iar această clădire ar avea un impact negativ datorită amplasamentului fiecărui vecin în parte."

Imobilul propus nu are niciun fel de impact asupra nr. 233.

Activitatea funcționează pe parcelă de mai bine de 20 de ani, înainte de Printman pe această locație funcționând Powerbelt. În zonă funcționează întreprinderi diverse, la nr. 225 fiind locat depozitul Intramark, la sud sediul unei firme cu profil tehnic în domeniul Telekom și mai sus un hotel. Pe parcela adiacentă spre nord vecinii se ocupă cu desfacerea pietrei pentru placări. Apropierea de Tetarom, de calea ferată, de viitorul pasaj Tăietura Turcului, de zona industrială și profilul funcțional real al zonei contrazic în totalitate afirmația că zona ar fi una de case cu regim de înălțime scăzut.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Paul Cosma.

Cluj-Napoca,  
19.10.2023

Cu stimă,  
TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Reason: RUR Specialist  
cu drept de semnătură  
exigențe DZ0 E F6 G6  
Date: 2023.10.19  
18:44:58 +03'00'

B48618 / 23.10.2023

**TRANS  
FORM**  
ARHITECTURA NV

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 814949/06.10.2023, privind proiectul "Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

#### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Ioan Lucaci, înregistrată sub nr. 814949/06.10.2023.

1. Referitor la susținerea "Bună! Vă rog să nu aprobați modificarea PUZ+PUD din cartierul Gruia, mai exact de la 227 cu 4 nivele ptr. că eu nu sunt de acord. Mulțumesc."

Nu știm la ce se referă enunțul, pe zona propusă spre reglementare nu sunt documentații PUZ sau PUD în vigoare în acest moment. Totodată nu am reușit să-l identificăm pe dl. Lucaci ca vecin direct.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Ioan Lucaci.

Cluj-Napoca,  
20.10.2023

Cu stimă,  
TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.  
adm. Vlad Negru



Serviciu digital de Valabilitate  
Mater. R.R. Specială cu drept de  
naturație electronică D23 E F 66  
Data: 2023.10.23 11:11:31 +0100

848681 / 23.10.2023

**TRANS  
FORM**  
ARHITECTURA NV

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 827757/12.10.2023, privind proiectul " Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

#### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Soos Imre, înregistrată sub nr. 827757/12.10.2023.

1. Referitor la susținerea "În legătură cu solicitarea firmei Printman care dorește modificare PUZ și PUD pe str. Romulus Vuia 227 pentru instituire de subzonă de activități economice să construiască o clădire peste regimul de înălțime stabilit prin PUZ P+3 cu înălțimea de 15m. Avem rugămintea să nu dați curs solicitării de modificare, zona este una cu caracter rezidențial cu regim de înălțime corect stabilit nu dorim transformarea zonei așa cum s-a întâmplat în mai multe cazuri în zonă cu clădiri peste limita admisă, blocuri, etc."

Zona de capăt a str. Romulus Vuia deja are un specific preponderent economic, se află adiacent Tatarom și a viitorului pasaj denivelat Tăietura Turcului, vecinătăți care nu favorizează locuirea. Pe parcela în studiu sunt funcțiuni economice de aproape 20 de ani, aici funcționând inițial Powerbelt. Instituirea de subzone S\_Et este firească în acest context și permisă de către RLU aferent PUZ.

Regimul de înălțime se stabilește prin PUZ și este conform cu prevederile pentru UTR S\_Et, respectiv: " Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et."

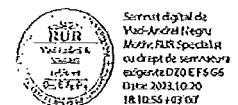
Față de un regim posibil de 5 niveluri supraterane am reglementat doar 4 niveluri supraterane, cu un nivel în plus față de regimul zonei, diferență care nu este de natură să producă disconfort. Totodată, reamintim că la vest, urmează să intre în execuție – viaductul / pasajul Tăietura Turcului, cu o înălțime mai mare față de regimul reglementat. Prin urmare nu suntem în afara reglementărilor din RLU aferent PUG și nici nu producem o situație mai defavorabilă prin raportare la schimbările iminente din zonă.

Imobilul ce urmează să se realizeze este un spațiu necesar desfășurării activității companiei și nu va avea funcțiunea de locuire.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Soos Imre.

Cluj-Napoca,  
20.10.2023

Cu stimă,  
**TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.**  
adm. Vlad Negru



Serviciu digital de  
Vlad Negru  
Muzic, P.L.R. Specializat  
cu drept de semnătură  
expedite DZO EFS GS  
Data: 2023.10.20  
18:10:55 +03:00

104

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 829147/12.10.2023, privind proiectul "Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Vil Valentin, înregistrată sub nr. 829147/12.10.2023.

1. Referitor la susținerea "În legătură cu colicitarea firmei Printman care dorește modificare PUZ și PUD pe str. Romulus Vuia 227 pentru instituire de subzonă de activități economice să construiască o clădire peste regimul de înălțime stabilit prin PUZ P+3 cu înălțimea de 15m. Avem rugămintea să nu dați curs solicitării de modificare, zona este una cu caracter rezidențial cu regim de înălțime corect stabilit nu dorim transformarea zonei așa cum s-a întâmplat în mai multe cazuri în zonă cu clădiri peste limita admisă, blocuri, etc."

Zona de capăt a str. Romulus Vuia deja are un specific preponderent economic, se află adiacent Tetarom și a viitorului pasaj denivelat Tăietura Turcului, vecinătăți care nu favorizează locuirea. Pe parcela în studiu sunt funcțiuni economice de aproape 20 de ani, aici funcționând inițial Powerbelt. Instituirea de subzone S\_Et este firească în acest context și permisă de către RLU aferent PUZ.

Regimul de înălțime se stabilește prin PUZ și este conform cu prevederile pentru UTR S\_Et, respectiv: "Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et."

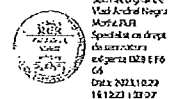
Față de un regim posibil de 5 niveluri supraterane am reglementat doar 4 niveluri supraterane, cu un nivel în plus față de regimul zonei, diferență care nu este de natură să producă disconfort. Totodată, reamintim că la vest, urmează să intre în execuție – viaductul / pasajul Tăietura Turcului, cu o înălțime mai mare față de regimul reglementat. Prin urmare nu suntem în afara reglementărilor din RLU aferent PUG și nici nu producem o situație mai defavorabilă prin raportare la schimbările iminente din zonă.

Imobilul ce urmează să se realizeze este un spațiu necesar desfășurării activității companiei și nu va avea funcțiunea de locuire.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Vil Valentin.

Cluj-Napoca,  
20.10.2023

Cu stimă,  
TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L  
adm. Vlad Negru



15

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 37715/433/16.01.2024, privind proiectul " Planul Urbanistic Zonal instituire subzonă, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Romulus Vuia nr. 227, jud. Cluj"

Subscrisa, TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii, nr. 81, ap. 7, cod de identificare fiscală 45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul PRINTMAN S.R.L. având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

#### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Magdas Radu Adrian, înregistrată sub nr. 37715/433/16.01.2024.

1. Referitor la susținerea "Nu suntem de acord cu PUZ elaborat de PRINTMAN SRL care dorește modificarea caracterului zonei din rezidențiala de densitate "mica (preponderent locuinte unifamiliale), în, "subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.""

Prin propunere nu se modifică caracterul zonei, instituirea de subzone S\_Et în UTR Lip fiind permisă de către regulamentul de urbanism al PUG. Totodată, dacă analizăm zona, observăm că specificul intersecției Vuia cu Tăietura Turcului se schimbă din rezidențial în servicii și industrial. Pe parcela proprie Printman există o hală de producție de mai bine de 15 ani, pe parcela adiacentă se afla corpul administrativ și hala Intramark, iar la pe Tăietura Turcului se află adiacent o companie cu servicii tehnice în sfera Telecom și un hotel. Totodată e de menționat că în zona va apărea în curând un element de infrastructură major, pasajul denivelat peste calea ferată, obiectiv care va face ca zona să fie total improprie pentru locuire.

2. Referitor la susținerea " De asemenea prin propunerile facute de Printman srl se încaica urmatoarele: Sectiune 2.2 lit.a /"Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei"; prin activitatile economice cu caracter tertiar NU am inteles exact care este activitatea care pe viitor vor sa o desfasoare. In acest moment activitatea firmei Printman nu se adreseaza preponderent locuitorilor zonei, de fapt nu se adreseaza deloc locuitorilor zonei."

Această afirmație ar fi corectă dacă s-ar realiza o funcțiune cu autorizare directă. Dată fiind că se realizează o instituire de subzonă, funcțiunile propuse trebuie analizate prin raportare la funcțiunea respectivă. De menționat că pe parcela reglementată, de peste 20 de ani funcționează firme cu profil tehnic (Powerbelt și Printman), fără legătură cu locuirea din cartier dar cu legătură cu industria din proximitatea imediată.

3. Referitor la susținerea " Sectiunea 2.2 lit.c, "sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea a locuirii pe parcelele vecine"; Noi ca si vecini de parcela situati pe str. Romulus Vuia nr.229 suntem cei mai afectati, cladirea in care locuim are regim de inaltime parter cu incaperile principale inspre limita in cauza ,vecinul de la nr.227 (  chiar daca pe planul de situatie proiectantului a uitat sa proiecteze geamurile pe cladirea noastra )."

Profilul activității Printman se păstrează, prin urmare situația privind poluarea de orice fel nu se va schimba față de situația actuală, activitatea fiind oricum nepoluantă prin natura ei, respectiv comerț, depozitare și servizare pentru elemente ce țin de industria printurilor. Construcția propusă are o înălțime la cornișă de 13,6 m și o distanță până la locuința dumneavoastră de 12,73 m. Totodată considerăm că intimitatea funcțiunii de locuire este deja compromisă prin apariția în scurt timp a pasajului Tăietura Turcului, față de această situație neproducând niciun fel de prejudiciu suplimentar.



4. Referitor la susținerea " Secțiunea 3.5 prevede: /'cladirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament"; nu se respecta această cerință dădrea lor fiind retrasă cu doar 8m (iarăși a uitat proiectantul să evalueze în planuri distanța de retragere a vecinilor de parcelă).

Retragerea față de aliniament se reglementează prin PUZ, conform Art. 32 din Legea 350/2001.

Totodată, la nivelul frontului (oricum neregulat), retragerile sunt variabile – respectiv 7,90 pe parcela dumneavoastră, 10 metri pe parcela de nr. 225, etc.

- 5 Referitor la susținerea " Secțiunea 3.6 prevede: "pentru parcelele cu front la strada mai mare de 10m " lit. C .....cladirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m; clădirea lor este retrasă pe latura cu noi (nr.229) doar 2.25m. Tot aici se prevede ca, "O retragere mai mică este permisă pe una dintre laturi CU CONDITIA ca imobilul învecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în cauza"; am arătat deja la punctele anterioare ca imobilul nostru are orientate încăperile principale spre limita în cauza."

S-a conservat retragerea corpului de hală deja existent pe parcelă, respectiv 2,25 m. Retragerea crește față de situația actuală, unde retragerea spre frontul nordic al parcelei este de 0,60 m.

6. Referitor la susținerea " Secțiunea 3.7 prevede/' Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt"; distanța dintre clădirea pe care dorește să o construiască și depozitul actual nu respecta această prevedere."

Distanța dintre construcțiile de pe aceeași parcelă se reglementează prin PUZ, în acest caz relația funcțională dintre construcția nouă și corpul existent al halei impunând cuplarea celor două.

7. Referitor la susținerea " Secțiunea 3.9. prevede, '1' Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei"; în acest moment toate mașinile de marfă care îi vin la societate sunt descărcate în stradă."

Afirmația este neadevărată, activitatea de manipulare a mărfii se desfășoară exclusiv în incintă, unde și în situația actuală și în cea propusă există suficient spațiu pentru aceasta. Singurele autovehicule care staționează pe stradă, ocazional, sunt mașinile de curierat, această situație fiind în afara controlului Printman.

8. Referitor la susținerea " Secțiunea 3.10 Regimul de înălțime maxim admis este de trei nivele supraterane( p+etaj+mansarda /nivel retras) sau (D+P+mansarda/nivel retras).Totalizat ,regimul de înălțime nu poate depăși una dintre configurații S+P+I+M, S+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras în punctul cel mai înalt, NU va depăși 8m ". În consecința clădirea propusă de PRINTMAN SRL NU respecta nici una din aceste prevederi, clădirea are configurația următoare cont. proiectului S+P+4 Etaje, înălțimea la cornișă de 15m (față de 8m). Totodată înălțimea maximă în cazul de față, față de vecinul de parcelă (nr.229)nu poate depăși 4,5m din cauza dispunerii încăperilor principale situate spre limita în cauza, prevăzută de regulamentul de urbanism.

- Secțiunea 3.13 prevede, '1' pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală, nici acest aspect nu este respectat; sau /'Grădina de față trebuie să fie de cel puțin 60% din suprafață"; nu este respectat nici acest aspect.

'Secțiunea 4.15 prevede, "POT maxim de 35%<sup>11</sup> NU se respecta ei doresc 40%.

' Secțiunea 4.16 prevede, '1CUT maxim 0;9", NU se respecta, doresc 1.8%.

În consecința am arătat că, prin acest PUZ nu sunt încălcate toate drepturile, nu vom accepta sub nici o formă acest PUZ și avem convingerea că nici dvs.

Regimul de înălțime și indicatorii urbanistici sunt în corelare cu RLU aferent UTR S\_Et, fiind în totalitate respectați, propunerea încadrându-se și în prevederile Avizului de Oportunitate nr. 88 / 2023,

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Radu Adrian Magdas.,

Cluj-Napoca,  
11.06.2024

Cu stimă,  
TRANS FORM S.R.L  
adm. Vlad Negru



Semnat digital de Vlad-  
Andrei Negru  
Motiv: RUR Specialist cu  
drept de semnătură  
exigențe DZ0 E F6 G6  
Data: 2024.06.11 11:47:55  
+03'00'

ANEXA NR. 2

La Raportul informațional la  
consultarea publică conține  
un memoriu de 18 pagini  
Sluj