

27 / 2.12.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
înstituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial,
str. Romulus Vuia nr. 227

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 872118/1/25.11.2024, conex cu nr. 742062/1/07.10.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 872331/433/25.11.2024, conex cu nr. 742239/433/07.10.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227, beneficiară: S.C. PRINTMAN S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 89 din 20.03.2024, avizul de oportunitate nr. 88 din 12.06.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227, beneficiară: S.C. Printman S.R.L. pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 336450.

U.T.R. S_Et_Printman - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: structura funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar administrative (birouri, sedii de companii), financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, activități culturale, sănătate, mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, desfăcere – direct legate de funcțiunea de bază;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, S+P+2E, Hcornișă max. 12m, H max 15m. Se admite realizarea de etaje tehnice dedicate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce-date, automatizărilor panourilor solare și/sau fotovoltaice, cu condiția ca acestea să ocupe maxim 20% din amprenta construcției și să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40 %, C.U.T maxim = 1.8;

- *retragerea față de aliniament*: minim. 8 m;

- *retragerea față de limitele laterale*:

- minim 3 m pentru construcții noi;

- minim 2,25m față de limita laterală vestică pentru construcția existentă (hală depozitare);

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu minim 2,8m.

Se admite edificarea pe limita de proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,8m;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Romulus Vuia. Accesele auto și pietonale existente pe parcelă se păstrează;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de

parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorative amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa U.03 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tareca

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

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 înpar 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, tendință generată și stimulată de investițiile publice din zonă, respectiv tehnopolul Tetarom și pasajul CF Tăletura 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 supraterane 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:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- 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 Vula 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 linia 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 MILOACE 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 supraterrane.

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 amplasarea 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 coană 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 policarbonat, 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:
arb. urb. Vlad-Andrei NEGRU



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



REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial,
str. Romulus Vuia nr. 227**

Prin cererea nr. 445378/433/2024 S.C. PRINTMAN S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227.

Parcela care face obiectul P.U.Z., în suprafață de 1.237 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Romulus Vuia , la nr. 227, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Lip – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Potrivit prevederilor PUG, în zonele rezidențiale sunt admise subzone de activități economice cu caracter terțiar și subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, aceste utilizări fiind compatibile cu cea de locuire. Instituirea de noi subzone se realizează prin PUZ.

Prin prezentul Plan urbanistic Zonal se instituie pe parcela de pe str. Romulus Vuia nr.227 o subzonă de activități economice cu caracter terțiar și se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (conf. art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227.

PRIMAR

Emil Boc

Emil

Boc

Digitally signed
by Emil Boc

Date:

2024.11.26

10:31:58+02'00'

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBAŢE
DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 872331/433/25.11.2024.

conex cu nr. 742239/433/07.10.2024.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar,
în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 872118/1/25.11.2024, conex cu nr. 742062/1/07.10.2024, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 445378/433/29.04.2024, S.C. PRINTMAN S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM ARHITECTURĂ NV S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. PRINTMAN S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 336450. Accesul pe parcelă se realizează din str. Romulus Vuia, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 1663.

Parcela care face obiectul P.U.Z., în suprafață de 1.237 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Romulus Vuia nr. 227, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

Imobilul cu nr. cad. 336450 nu este inclus în coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiție „Tren metropolitan Gilău – Florești – Cluj-Napoca – Baciu – Apahida – Jucu – Bonțida – etapa I a sistemului de transport metropolitan rapid Cluj: Magistrala I de metrou și tren metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea”.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Lip – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Potrivit prevederilor RLU PUG, în zonele rezidențiale sunt admise subzone de activități economice cu caracter terțiar și subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, aceste utilizări fiind compatibile cu cea de locuire. Instituirea de noi subzone se realizează prin PUZ. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 88 din 12.06.2023.

Prin prezentul Plan urbanistic Zonal se instituie pe parcela de pe str. Romulus Vuia nr.227 o subzonă de activități economice cu caracter terțiar și se stabilesc reglementări specifice în vederea restructurării parcelei. Având în vedere faptul că suprafața parcelei este mai mare de 1000 mp, iar UTR-ul în care se instituie subzona este destinată locuirii de tip individual, indicatorii urbanistici aplicabili pentru subzona propusă sunt P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 1,8.

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin RLU PUZ se propune retragerea față de aliniament minim 8 m. Conform RLU PUG „ În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis)”.

- prin RLU PUZ se reglementează specific retragerea față de limita laterală, respectiv minim 3 m pentru construcții noi și minim 2,25m față de limita laterală vestică pentru construcția existentă (hală depozitare). Conform RLU PUG distanța este de min. 4,5 m;

- prin RLU PUZ se reglementează specific distanța față de limita posterioară - min. 2,8 m, ținându-se cont de amplasarea construcției existente pe parcelă (hală), care se menține. Potrivit RLU PUG, clădirile se vor dispune în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei;

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1.237 mp.

U.T.R. S_Et_Printman - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: structura funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar administrative (birouri, sedii de companii), financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică,

cercetare științifică, activități culturale, sănătate, mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, desfacere – direct legate de funcțiunea de bază;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, S+P+2E, Hcornișă max. 12m, H max 15m. Se admite realizarea de etaje tehnice dedicate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce-date, automatizărilor panourilor solare și/sau fotovoltaice, cu condiția ca acestea să ocupe maxim 20% din amprenta construcției și să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40 %, C.U.T maxim = 1.8;

- *retragerea față de aliniament*: minim 8 m;

- *retragerea față de limitele laterale*:

- minim 3 m pentru construcții noi;

- minim 2,25m față de limita laterală vestică pentru construcția existentă (hală depozitare);

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu minim 2,8m.

Se admite edificarea pe limita de proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,8m;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Romulus Vuia. Accesele auto și pietonale existente pe parcelă se păstrează;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorative amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 89 din 20.03.2024.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor acestora.

Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2801 din 28.10.2022 valabil până la data de 28.10.2025, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Pentru documentația PUZ s-a obținut avizul nr. 181/22.05.2023 al Companiei Naționale de Căi ferate CFR S.A, sucursala regională de căi ferate Cluj. Investiția propusă pe parcela de pe str. Romulus Vuia nr. 227 se încadrează în categoria construcțiilor de importanță normală (C). În cazul construcțiilor încadrate în categoria de importanță „C”, avizul Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor se emite de către CFR S.A sau structurile regionale ale acestora, în conformitate cu prevederile Art.3 și Art.4 din Ordinul nr. 2031 din 5.11.2020 privind aprobarea „Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou”.

Potrivit dispozițiilor Ordinul nr. 2032/2020:

Art. 3 Avizul se emite terților de către Direcția reglementări tehnice, autorizații de construire și mediu din cadrul Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor, în baza avizelor de specialitate emise în prealabil de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A., Compania Națională de Căi Ferate „CFR” - S.A., Societatea Comercială de Transport cu Metroul București „METROREX” - S.A., sau de structurile din subordinea acestora, după caz, pentru documentații tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, ale căror amplasamente sunt situate:

b) în zona infrastructurii feroviare publice, pentru construcții de importanță excepțională sau deosebită, conform prevederilor legale naționale;

Art.4 (1) Pentru toate documentațiile, cu excepția celor prevăzute la art. 3 alin. (1), avizul se emite terților de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A., Compania Națională de Căi Ferate „CFR” - S.A. sau structurile regionale ale acestora

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 7.10.2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227, a fost supus consultării publice din 7.10.2024, până în 22.10.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbaterie publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Morărescu

Red.I ex. Consilier arh. Carmen Emilia Coșofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 26.11.2024

Carmen Emilia Coșofan

Aprobat,
Primar
Emil Boc



Ca urmare a cererii adresate de S.C. PRINTMAN S.R.L. prin Paul Zamfir, cu sediul în județul Ilfov, orașul Voluntari, str. Ștefan cel Mare nr. 3, înregistrată sub nr. 247977/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentăcii tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 24.02.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 88 din 12.06.2023

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

generat de imobilul cu nr. cad. 336450, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, în suprafață de 1237 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Romulus Vuia, la nr. 227, fiind delimitat de limite cadastrale în partea de est, vest și sud.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- 2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Lip – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;
- 2.2 *propus*: subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

3. Indicații urbanistice obligatorii:

- POT maxim = 40%
Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual
- CUT maxim = 1,2
Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual
- CUT maxim = 1,8
Pentru parcele situate în interiorul unor U.T.R.-uri de orice alt tip CUT maxim = 2,2

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- accesul auto la amplasament se realizează din strada Romulus Vuia;
- staționarea autovehiculelor se va realiza pe teritoriul reglementat;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.I.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2801 din 28.10.2022.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reamulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2801 din 28.10.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Cărmăna Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4535229, din 15.06.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.06.2023



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calea Măjilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.vitalclujnapoca.ro

Arhitect-şef

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Printman S.R.L. prin Paul Zamfir, cu sediul în județul Ilfov, localitatea Voluntari, str. Ștefan cel Mare, nr. 3, înregistrată cu nr. 266674 din 12.02.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 801 AVIZ din 20.03.2024

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

generat de imobilul cu nr. cad. 336450

Inițiator: S.C. Printman S.R.L.

Proiectant: S.C. TRANS FORM ARHITECTURĂ NV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 1237 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Romulus Vuia la nr. 227, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

- UTR Lp - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic .

- funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

Subzone:

S_{Et} - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_{Is} - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is A

- regim de construire: izolat sau cuplat

- funcțiune admisă cu conditionari: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel nertras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m .

-indici urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-retragere min. față de aliniament: În situațiile în care există aliniere unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-retragere min. față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:
(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu

de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor, pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”

(regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la acic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare :-(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajelo, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Prevederi P.U.Z. propuse

U.T.R.S. Et Printman - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: structura funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar administrative (birouri, sedii de companii), financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, activități culturale, sănătate, mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, desfacere – direct legate de funcțiunea de bază;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei niveluri supraterane, S+P+2E, Hcornișă max. 12m, H max 15m. Se admite realizarea de etaje tehnice dedicate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce-date, automatizărilor panourilor solare și/sau fotovoltaice, cu condiția ca acestea să ocupe maxim 20% din amprenta construcției și să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40 %, C.U.T maxim = 1.8;

- *retragerea față de aliniament*: minim. 8 m;

- *retragerea față de limitele laterale* :

- minim 3 m pentru construcții noi;

- minim 2,25m față de limita laterală vestică pentru construcția existentă (hală depozitare);

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu minim 2,8m.

Se admite edificarea pe limita de proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,8m;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Romulus Vuia. Accesele auto și pietonale existente pe parcelă se păstrează;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorative amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 798820 din 28.09.2023) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 16.01.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a completărilor depuse sub nr. 266674/433/12.02.2024, se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2801 din 28.10.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 88 din 12.06.2023.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șef., Arh. Carmen-Emilia Coțofan
Consilier, biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 2552727 din 28.03.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.03.2024

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 Oeșdean

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 – Viș Valentin și Viș Liana

- nr. 829848/13.10.2023 – dl. Adrian Pirjolea

- nr. 829982/13.10.2023 – d-na. Sărcă 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 însoțitor
construcției particulare

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

847/337
03.10.2023

Sesizare,

Catre Primaria mun.Cluj-Napoca

Cu privire la Avizul de Oportunitate nr.88/12.06.2023 emis la cererea SC Printman SRI 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 urmatorul aspect :

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

- nu se respecta aliniera cu vecinii pe laterai ,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 ,pomii fructiferi,vita de vie.

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

- 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 aceeași 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 noastre 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.

2023/10/23

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. Ccladirile 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 „Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt”; distanta 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'

10/12/23, 11:18 AM

529217 f
2018.10.10.202
Corespondență

Consultarea publicului PUD și PUZ

soos Imre

12.10.2023 10:57

Către: registratura <registratura@primaria.dejanapoca.ro>

Către: ALEXANDRA

Buna ziua,

În legătură cu solicitarea firmei Printax care dorește modificarea P.U.Z. și P.U.D. situate pe strada Romulus Vais 227 pentru înființarea subzonă de activități economice să construiască o clădire peste regiunea de înălțime stabilită prin P.U.Z.F + 2 cu înălțime de 15 m.

Avem rugămintea să nu dați curs solicitării de modificare, zona este zona cu caracter rezidențial cu regim de înălțime corect stabilit, nu dorim transformarea zonei așa cum se întâmplă în multe cazuri în zona cu clădiri peste limita admisă, blocuri etc.

Va scriu în numele locatarilor str. Romulus Vais numere 213,215,217

Reg confirmare de primire a sesizării

Cu respect,

Soos Imre

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

6

2024/12/12/23

Consultarea publicului PUD și 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 | ...

02/25/23 | X
13.15.2023

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



ieri, 20:21
registratura; 1

Răspundeți tuturor | v

Inbox

GEORGE

Buna ziua,

Va scriu în 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 supraterane.",

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 variaza 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 stimă,

Adrian PIRIOLEA

13.15.2023

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 stazione 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 Gruiu, 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 parcari 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 și nu are nici aceeași retragere ca și vecinii.
- proprietatile noastre sunt la intersectia 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 , 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


033791
16.10.2023

Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ Romulus Vuia 227

Cosma Paul

V 13.10.2023 17:30

Către registratura <registratura@primariaclijnapoca.ro>

Categorie: GABIC

Initiator: Printman S.R.L.
 Elaborator: TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE
 asupra documentelor expuse/disponibile la adresa:
 primariaclijnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/
 in perioada: 28.09.2023 - 13.10.2023 (plu/funel/nu) / (nu/funel/nu)
SESIZĂRI, 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@primariaclijnapoca.ro.
 Răspunsul la observațiile transmise va fi public.
 (a termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului)

Ca Vecini
Nu Suteam de acord 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 fiindcăni vecin în parte

Mulțumim!

324
B.01-324

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. Ccladirile 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 aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt”; distanța dintre clădirea pe care dorește să o construiască și depozitul actual nu respectă această prevedere.
- Sectiunea 3.9. prevede „Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei”; în acest moment toate mașinile de marfă care îi vin la societate sunt descarcate în stradă.
- 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 configurații S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă la cornisa superioară sau la aticul etajului neretras în punctul cel mai înalt ,NU va depăși 8m ”. În consecință clădirea propusă de PRINTMAN SRL. NU respectă nici una din aceste prevederi , clădirea are configurația următoare conf. proiectului S+P+4 Etaje, înălțimea la cornisa de 15m (fata de 8m). Totodată înălțimea maximă în cazul de fata, fata de vecinul de parcela (nr.229)nu poate depăși 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 ,

ANEXA UR. 1
la Raportul informativ și
consultării publice privind
un proiect de 13 pagini
Stoy

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 ARCHITECTURA 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. 112/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Hegru, 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

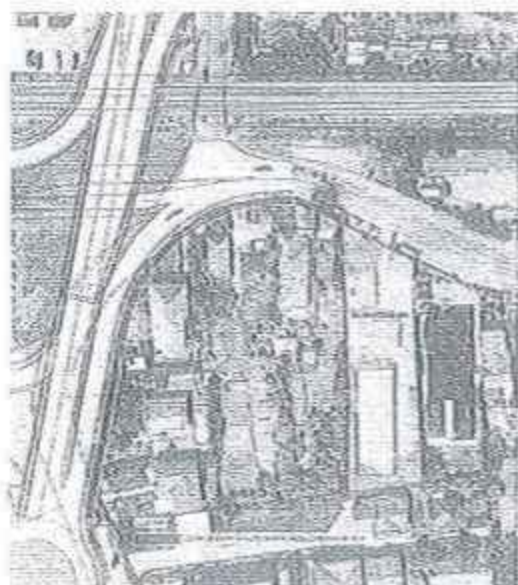
RĂSPUNS

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, având doar 2,25m. Casa noastră are toate geamurile principale pe aceasta latura ceea ce înseamnă că nu vom mai avea lumina naturală și soare pe toată durata zilei. Zona de spațiu verde între cele două proprietăți este grădina cu cultivare de legume, pomi fructiferi, vița de vie."

S-a conservat retragerea corpului de hală deja existent pe parcelă, respectiv 2,25 m. Retragera 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 subzonă S_EI în UTR lip fiind permisă de către regulamentul de urbanism al PUZ. Totodată, dacă analizăm zona, observăm că specificul intersecției Vuia cu Tâietura 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 " înălțimea propusă de 15m și construirea de patru niveluri supraterane fata de 8 sau 12m cat este în prezent regimul de înaltime este inoportuna într-o zona de case familiare de max.doua etaje supraterane.

Prin propunere nu se modifică caracterul zonei, instituirea de subzone S_Et în UTR Up 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 Prîntman 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 aloctând parcela adiacentă parcelei dumneavoastră urmează să iure 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.

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

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

4. Referitor la susținerea " ultimul nivel trebuie sa fie mansarda sau etaj retras

-vor dispărea spațiile verzi minim 40%; grădina de fațadă minim 60% din terenul aflat cu limita la strada(aliniament stradal),

Suprafața de spațiu verde se reglementează prin PUZ. Suprafața de spațiu verde efectivă va crește în urma implementării soluției. Nu au cum să dispară spații verzi care nu există la ora actuală.

5. Referitor la susținerea " -proprietatile noastre sunt în apropierea intersecției cu str.Tăietura Turcului și trecerea la nivel cu calea ferată, sunt aglomerații și ambuteiaje continue din cauza circulației îngreunată, nu se dorește parcare și manevrarea tir-urilor în strada(cum se întâmplă momentan)."

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.

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 în Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. 112/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Viad 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. 153/2017, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menționăm 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 "subzonă 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 tip 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 află 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 încalca următoarele: Secțiunea 2.2 lit.a /"Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei"; prin activitățile economice cu caracter terțiar NU am inteles exact care este activitatea care pe viitor vor sa o desfășoare. În acest moment activitatea firmei Printman nu se adresează preponderent locuitorilor zonei, de fapt nu se adresează 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 " Secțiunea 2.2 lit.c. "sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitat a locuirl pe parcelele vecine"; Noi ca si vecini de parcela situat 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).

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: /clădirile 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 evidențiere 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 " Secțiunea 3.6 prevede: "pentru parcelele cu front la strada mai mare de 10m " lit. Cclădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m; clădirea lor este retrasa pe latura cu noi (nr.229) doar 2,25m. Tot aici se prevede ca, /¹ retragere mai mică este permisă pe una dintre laturile CU CONDIȚIA ca imobilul învecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în cauză"; am aratat 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 " 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 cornișa 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, /" Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei"; în acest moment toate mașinile de marfă care îi vin la societate sunt descarcate 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 (0+P+mansarda/nivel retras).Totalizat ,regimul de înălțime nu poate depăși una dintre configurații S+P+H+M, S+P+H+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă la cornișa 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 cornișa de 15m (față de 8m). Totodată înălțimea maximă în caz l de față, față de vecinul de parcelă (nr.229)nu

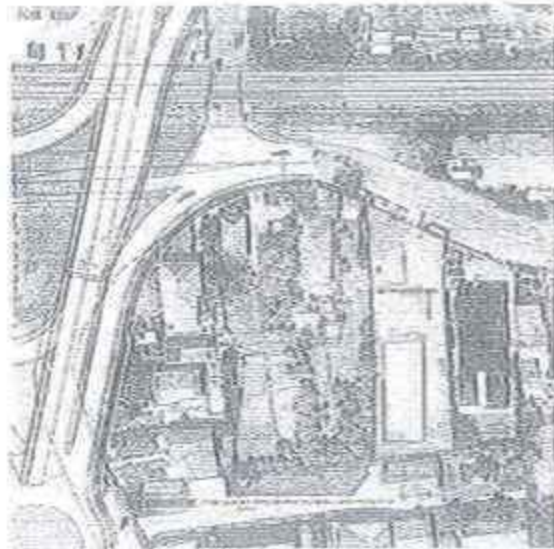
poate depăși 4,5m din cauza disponerii încăperilor principale situație spre limita în cauză, prevăzută de regulamentul de urbanism.

- Secțiunea 3.13 prevede, /" 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% ¹¹ NU se respecta ei doresc 40%.

" Secțiunea 4.16 prevede, /"ICUF maxim 0,9", NU se respecta,doresc 1.8%.

✓



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 înstituire 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. 112/1574/2022, 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, formăm prezentul

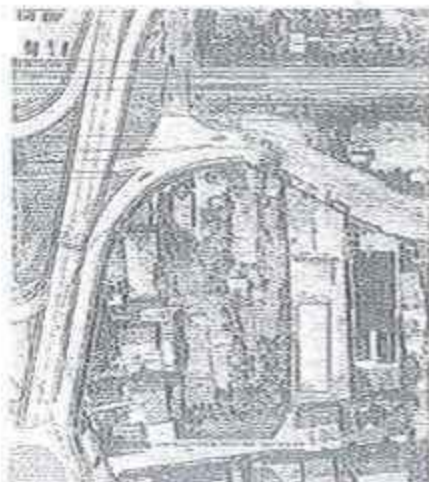
RĂSPUNS

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 propusă de 15m și construirea de patru niveluri supraterane față de 8 sau 12m care este în prezent regimul de înălțime este inoportuna într-o zonă de case familiare de maxim două etaje supraterane."

Regimul de înălțime se stabilește prin PUZ și este conform cu prevederile pentru UTR 5_E1, 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 E1."

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.



Prin propunere nu se modifică caracterul zonei, înstituirea de subzone S_E1 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 respecta iar o asemenea cladire 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 parcarile 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 parcarile 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 deci 7.5m, riu se respecta distanța între depozit și clădire motiv pentru care nu se respecta nici aliniamentul la strada și nu are nici aceeași retragere ca și vecinii."
Nu înțelegem care este prejudiciul creat de alipirea corpului nou la hala 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 strada , chiar dacă vom avea pasaj supradimensionat 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,dat codul Cnaen sub care își desfășoară activitatea este: Comerț cu ridicata al altor produse intermediare. -destinația zonei este cea de locuințe 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 Telecom 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. Aprăjirea de

Telarom, de calea ferată, de viitorul pasaj Tăietura Turcoului, 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: IRL Specialist
cu drept de semnătură
exigențe OZO E F6 G6
Date: 2023.10.19
18:44:16 +03'00'

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"

Subscrișă, 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 miciute iar această clădire ar avea un impact negativ datorită amplasamentului fiocărui 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 plăcări. Apropierea de Tatarom, 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-Aureliu Negru
Reason: BUR Specialist
cu drept de semnătură
exigente DZ0 E F6 G6
Date: 2023.10.19
18:44:58 +03'00'

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. 112/1574/2022, 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 menținemă față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Dl. Vi Valentín, înregistrată sub nr. 829147/12.10.2023.

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 Tefarom 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 subzonă 5_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 5_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 niveleuri supraterane am reglementat doar 4 niveleuri 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 PUZ și aici 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. Vi Valentín.

Cluj-Napoca,
20.10.2023

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



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. 112/1574/2022, 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, înmulțim prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menționată 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 rezidențială de densitate "mică {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 subzonă 5_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 află 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 încălca următoarele: Sectiune 2.2 lit.a /"Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei"; prin activitățile 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 instituție de subzonă, funcțiunile propuse trebuie analizate prin raportare la funcțiunea respectivă. E 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 proiectantul a uitat sa proiecteze zeamurile 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 servsare 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.

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.
adrs. Vlad Negru



Semnat digital de Vlad
Andrei Negru
Motiv: IRII Specialist cu
drept de semnătură
eID: D20 E F6 G6
Data: 2024.06.11 11:42:55
+0300

ANEXA NR. 2

La Raportul în formă scrisă la
Comisia de studii publicitară coordonare
una numerotată de 18 pagini
Sluj

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 872583 /101/25.11.2024

NOTĂ INTERNĂ

Către

Direcția Generală Urbanism

Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Plan Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia, nr. 227* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 7 - 22 octombrie 2024

Nu s-a înregistrat nici o solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 7 octombrie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Compartiment Mass-media