

JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
407035 Apahida, Str. Libertatii, NR.122  
Telefon 0264-231777,231797,231322, fax: 231475

DATA ANUNTULUI : 12.04.2023  
Nr. 12335/12.04.2023

**INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI CU PRIVIRE LA  
PROIECTUL**

**P.U.Z. REGENERARE URBANA - CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT CARE SA  
CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER,  
COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI GRADINITA, SPATII VERZI,  
PARCHING AUTO, SERVICII ”**

**ETAPA: INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR  
DE P.U.Z.**

**Initiator : S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**

Loc. Apahida, str. GEORGE COSBUC

**Elaborator (proiectant general) :**

S.C ATELIER RVD SRL, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. B-DUL EROILOR  
NR. 16, judetul Cluj,

***PRIN PREZENTA, VA INFORMAM FAPTUL CA , IN ANEXA, SUNT PUBLICATE  
DOCUMENTELE REFERITOARE LA DOCUMENTATIE P.U.Z.***

**REGENERARE URBANA - CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA  
LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT,  
DOTARI COMUNITARE, BIROURI GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING  
AUTO, SERVICII ”**

***DOCUMENTELE IN FORMAT FIZIC SE POT CONSULTATE LA SEDIUL PRIMARIEI  
COMUNEI APAHIDA, STR. LIBERTATII NR. 122, DUPA URMATORUL CALENDAR :***

***- MARTI , INTRE ORELE 13.00 – 15.00.***

***- JOI , INTRE ORELE 14.00 - 17.00***

***PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR  
EXPUSE, LA SEDIUL PRIMARIEI COMUNEI APAHIDA, STR. LIBERTATII NR. 122, SAU  
PRIN EMAIL PE ADRESA : [apahida\\_cj@yahoo.com](mailto:apahida_cj@yahoo.com) IN PERIOADA:***

***12.04.2023 – 15.05.2023***

***PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI :***

MIRZA IULIU functia : ARHITECT SEF COMUNA APAHIDA

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
407035 Apahida, Str. Libertatii, NR.122  
Telefon 0264-231777,231797,231322, fax: 231475  
E – mail; [apahida\\_cj@yahoo.com](mailto:apahida_cj@yahoo.com)

Nr. .... / .....

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind obtinere AVIZ CONSILIU LOCAL  
PENTRU DOCUMENTATIA P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL  
„REGENERARE URBANA - CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT CARE SA  
CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER,  
COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI GRADINITA, SPATII VERZI,  
PARCHING AUTO, SERVICII ”

### 1. Date de identificare pentru P.U.Z.

- Denumirea proiectului : **REGENERARE URBANA, CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII**

- Beneficiarul : **THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL :**

**SAT FLORESTI, COM. FLORESTI, STR. TAUTULUI NR. 42 / A**

- **Amplasamentul** : Amplasamentul propus prin studiu in cadrul documentatiei P.U.Z. este situat pe teritoriul Comunei Apahida, in intravilanul localitatii Apahida, ,

A fost emis certificatul de urbanism nr. **1316/21.12.2021**

### 2. Situatia actuala

Terenul este in prezent ocupat de constructii vechi , care se vor demola.

Suprafata studiata este de 55591 mp

Zona studiata are acces de la mai multe strazi , respectiv la str. George Cosbuc, str. Liliacului si str. Crisan

### 3. Situatia propusa

**Se propune urbanizarea unei zone slab dezvoltate din din punct de vedere urbanistic, cu case de locuit vechi ce se vor demola si un complex industrial dezafectat , aflat in centrul localitatii Apahida , in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective, cu dotarile aferente.**

**Zonificarea propusa va avea urmatoarele UTR:**

**UTR 1 – FUNCTIUNI MIXTE**

**UTR. 2 – INSTITUTII PUBLICE (GRADINITA)**

**FIECARE ZONA VA FI DEFINITA DE URMATOARELE CARACTERISTICI:**

**UTR 1 – locuinte colective mici si mari si functiuni de interes public**

H maxim = 2 S/D +P +4E+Er

POT MAX = 60 %

CUT MAX. = 1.8

Spatiu verde minim / utr = 30%

Regim de inaltime maxim propus : 1-2 D+P+Mz+4E+2R

H cornisa max. = +22m

H max. = +27 m

Parcaje: 1 loc / ap <50 mp ; 1.5 loc / ap/ >50 mp

**UTR 2 – zona institutii publice - gradinita**

H maxim = S/D +P +2E

POT MAX = 40 %

CUT MAX. = 0.9

**DIN PUNCT DE VEDERE EDILITAR, ZONA ESTE ECHIPATA PARTIAL CU UTILITATI , URMAND A SE EXECUTA EXTINDERI ALE ACESTORA CONFORMA AVIZELOR DE PRINCIPIU EXISTENTE LA DOCUMENTATIE.**

**ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE DE INCINTA – DRUMURI, ALEI , - SE VOR MODERNIZA – LA NIVEL DE ASFALT - ANTERIOR RECEPTIONARII IMOBILELOR DE LOCUIT.**

**OBIECTIVUL DE INTERES PUBLIC – gradinita – SE VA GESTIONA IN SISTEM PRIVAT.**

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 56, alin. 4, propunem ca perioada de valabilitate a documentatiei PUz sa fie de 3 ani de la data adoptarii hotararii de Consiliu Local , urmand a se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in timpul perioadei de valabilitate, pana la finalizarea acestora.

*In conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si H.C.L. privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului nr. 150/27.06.2013 al Comunei Apahida, în vederea aprobarii documentatiei de urbanism , a fost efectuata informarea si consultarea publicului , .*

**Avand in vedere faptul ca zona studiata este situata in partea centrala din localitate care se preteaza extinderii functiunilor de locuire, propunem acordarea AVIZULUI CONSILIULUI LOCAL PENTRU DOCUMENTATIA P.U.Z.**

**REGENERARE URBANA, CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII**

Architect sef . COMUNA APAHIDA

Mirza Lulu





Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **THYS Development**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul ....., sectorul ....., cod postal ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 7552 din 23.02.2023 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 28.07.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚII

Nr. ....52... din 14.03.2023

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru REGENERARE URBANA - LOCALITATEA APAHIDA generat de imobilul teren - identificat prin extrasele de carte funciară nr. 69337, 69363, 51650, 72488, 63848, 54016, 51996, 62352, 69845, 70987, 66208, 68187, 70016, 69776, 71092, 71061, 71520, 70345, 69769, 53052, 70643, 62353 UAT Apahida;

**Inițiator:** Thys Development and Construction SRL

**Proiectant:** Atelier RVD S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** Ionel Vitoc

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:** - suprafața reglementată este situată în intravilanul comunei Apahida, satul Apahida, adiacent cailor ferate Cluj Napoca - Dej, pe latura estică a localității;

- zona studiată este delimitată astfel: S: strada Horea și proprietăți private, E: calea ferată, N: strada Liliacului și proprietăți private, V: strada Crisan și proprietăți private;

- suprafața teritoriului supus reglementării prin P.U.Z. este de 55591mp;

- se vor respecta prevederile stipulate în Planul de acțiune convenit împreună cu Primăria Comunei Apahida și aprobat prin HCL nr.277/21.12.2022;

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

- teren intravilan, parțial în zona unităților industriale, servicii și depozitare UTR IDE3 și parțial în zona locuințe și funcțiuni complementare UTR Le3, respectiv parțial în zona locuințelor propuse UTR Lp1;

- regim de construire: izolat;

- funcțiuni predominante: industrie, depozitare, servicii și locuire;

- H maxim -

- POT maxim -

- CUT maxim -

- retragerea față de aliniament -

- retrageri față de limitele laterale și posterioare -

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- teren intravilan în zona funcțiilor mixte UTR 1 și zona instituții publice UTR 2;

- regim de construire: izolat

- funcțiuni predominante: locuire colectivă, servicii, centru de cartier, dotări, funcțiuni culturale, de sănătate,

- turism si alimentatie publica UTR 1, dotari invatamant UTR 2;
- H propus = (1-2)S/D+P+Mz+4E+2R in UTR 1 si S/D+P+2E in UTR 2;
- POT maxim propus = 60% in UTR 1 si 40% in UTR 2;
- CUT maxim propus = 1.8 in UTR 1 si 0,9 in UTR 2;
- retragerea față de aliniament: in aliniament (zona construibila);
- retragerea fata de limitele laterale si posterioare: 6,00m/h/2 (zona edificabila);
- circulatii si accese: se realizeaza din strazi ale localitatii;
- echipare edilitara: prin racorduri la retelele existente;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2<sup>^</sup>1) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care il deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 28.07.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: - Se va respecta întocmai Planul de implementare a investițiilor aprobat prin HCL nr.277 din 21.12.2022, respectiv, etapele de emitere a certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru realizarea obiectivului vor fi avizate la fazele respective de către Arhitectul Șef al Județului Cluj. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. art. 63 Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1316 din 21.12.2021 emis de Primarul Comunei Apahida.

**ARHITECT ȘEF**  
**arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ**

Șef serviciu S.U.A.T.:  
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA

