

Arhidom

J12/1665/2007 CIF RO21527292
CLUJ – NAPOCA, str. Artarului, nr. 16B
tel./fax 0744-695935, email: arhidom.cluj@yahoo.com
RO91 BRDE 130S V542 8520 1300, BRD Sucursala Cluj

denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALE
DEPOZITARE SI PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI
EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA UTILITATI**

beneficiar (investitor) PINTEA EUGEN, SUCIU VENTULIE, TODOR VALER, NIT
IMOB BUSSINES SRL, IMOSTEEL SRL

amplasament loc.Sannicoara fn, com.Apahida, jud.Cluj

proiectant general **S.C. ARHIDOM S.R.L.**

numar proiect (contract) **56/2021**

data elaborării: **2023**

faza de proiectare **P.U.Z.**



GROUPE SOCIETE GENERALE

Amount:

1094 RON

Customer account:

RO91BRDE130SV54285201300 RON

Customer:

Arhidom Srl

Beneficiary account:

RO36TREZ70020F335000XXXX RON

Beneficiary:

REGISTRUL URBANISTILOR ROMANIA

CUI/CNP

17244452

Date:

16/07/24

MyBRD Mobile Transfer details

No:

70089494

Transaction type:

Domestic transfer

Transaction details:

taxa rur arh doina munte
anu puz imosteel

Reference number:

1

Status details:

Pending

Valid without the Bank's signature and stamp

MEMORIU DE PREZENTARE

Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
pentru aprobarea reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE SI
PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES,
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Localitatea Sannicoara, Comuna Apahida, jud. Cluj

nr. cad. 55738, 56182, 55907, 69975, 52306

Beneficiar: Suciu Vetulie, Pintea Eugen, Todor Valer, NIT IMOB BUSSINES SRL,
IMOSTEEL SRL

Proiectant: SC. ARHIDOM SRL

Proiect nr. : 56/ 2021

Data elaborării: 2021 - 2023

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal pentru construire hale de depozitare si productie, imprejmuire teren, amenajari exterioare, creare acces, bransamente la utilitati, constă în reglementarea zonei studiate, zonă inclusă prin PUG Apahida, localitatea Sannicoara in Unitate Teritoriala de Referință -ldp1-zona unitatilor industriale(depozitare , productie, servicii) si activitati economice(comert, retail, showroom). Amplasamentul studiat este situat la sud de DN1N-Centura Apahida-Valcel.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea lor la circulația existentă în zonă
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. urmează să se construiască hale industriale, de depozitare si productie.

Terenul cu suprafața de 16255 mp care face obiectul acestei documentații este compus din 7 parcele, toate în proprietatea beneficiarilor, conform extraselor CF cu nr. Cad. 55738, 56182, 55907, 69975, 52306. Suplimentar amenajarea accesului din strada Clujului se va realiza pe parcelele cu numar cadastral 62882 cu suprafata de 3433mp, nr. cadastral 61038 cu suprafata de 1410mp si cadastral 62881 cu suprafata de 1541mp, toate aflate in proprietatea IMOSTEEL SRL.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 123 din 31.01.2022 si Certificatul de urbanism nr. 438 din 07.06.2024 anexat prezentei documentații, beneficiarului mai sus menționat i se cere întocmirea Planului Urbanistic Zonal înainte de aprobarea Autorizației de construire.

În prima etapă a procedurii de urbanizare a fost Obținut Avizul de Oportunitate cu nr 2 / 20.01.2022 prin care se stabilește teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.UZ., respectiv teritoriul reglementat va cuprinde parcelele identificate prin extrasele de carte funciară nr. 55738, 56182, 55907, 69975, 52306 Apahida .

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al comunei Apahida, localitatea Sannicoara

- Certificat de Urbanism nr.123/31.01.2022 emis de Primăria Comunei Apahida prin care se solicita elaborare P.U.Z., în baza unui aviz de oportunitate – conform Legii nr. 242/2009.
- Legea nr. 350/2001 completată și actualizată pentru amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996.
- Studiu de fundamentare – studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare – documentație topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

În prezent zona în care se află amplasamentul studiat este în principal alcătuită din terenuri parțial construite cu imobile cu funcțiuni industriale (depozit, showroom auto). Conform P.U.G. Comuna Apahida, localitatea Sannicoara, zona reglementată prin documentația de față este situată în Idp1-zona unităților industriale(depozitare , producție, servicii) și activități economice(comert, retail, showroom). Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să păstreze funcțiunea de unități industriale, depozitare, prestări servicii, în vederea construirii unor hale industriale de depozitare și producție.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în nord-vestul localității Sannicoara, comuna Apahida, pe partea sudică a centurii Apahida-Valcele. Terenul cu suprafața de 16255 mp care face obiectul acestei documentații este compus din 5 parcele, toate în proprietatea beneficiarului, conform extraselor de carte funciară anexate la dosar.

Se dorește ca în urma procedurii de urbanizare zona să își păstreze funcțiunea de unități industriale de depozitare, producție și servicii, scopul documentației fiind stabilirea condițiilor urbanistice pentru construirea de hale industriale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologie – Amplasamentul cercetat, situat în partea sud-estică a comunei, pe malul drept a Somesului Mic, aparține din punct de vedere geomorfologic regiunii Depresiunea Transilvaniei, subregiunea Podisul Somesan cu unitatea Culoarelor Someselor.

Geologie – Sub raport geologic, regiunea este alcătuită la suprafața din depozite aluvionare de vârstă cuaternară specifice teraselor raurilor care în această zonă se dispun peste argila marnoasă cenozoică aparținând Miocenului Inferior-Mediu. La suprafața se întâlnesc depuneri argiloase aluviale acoperite cu un strat de sol vegetal cu grosime redusă de 20-30 cm.

Apa subterană – Apa subterană a fost interceptată în formațiunea aluvionară din terasa a VII-a a Somesului Mic(balast), nivelul piezometric stabilizându-se la adâncimea de 2,9m.

Clima – este plăcută, de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Temperatura medie anuală din aer este de +8.2 grade C. Media precipitațiilor anuale atinge 663mm. Adâncimea de îngheț este de 0,80 ÷ 0,90m.

Stabilitatea terenului – natura terenului de fundare de pe amplasament și caracteristicile clădirilor propuse permit adoptarea unui sistem de fundare directă de suprafață recurgându-se la fundații continue și/sau izolate. Având în vedere că terenul de fundare se încadrează în categoria celor bune ca urmare a stării de consistență și a compactității potrivit clasificării din normativ NP 074-2014, se admite efectuarea calculului terenului prin metoda prescriptivă considerând valorile presiunilor acceptabile.

2.4. Circulația rutieră

În zonă circulația se desfășoară în principal auto, principala cale de acces în zonă fiind reprezentată de centura Apahida-Valcele, și drum de acces cu profil propus 8,0m, ce face legătura cu strada Grădinarilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelele de teren care reprezintă zona reglementată, din documentația de față, sunt în prezent libere de construcții. În zona învecinată există un număr restrâns de construcții existente, cu destinația de unități industriale (depozite, showroom auto), dar și locuințe unifamiliale.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. - Alimentarea cu apă

Construcțiile propuse se vor alimenta cu apă din rețeaua localității.

2.6.2. - Canalizare - menajeră.

În prezent în zonă există o rețea de canalizare. Se propune soluții locale de rezolvare a evacuării apelor uzate până la extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare, prin realizarea de bazine betonate vidanjabile etanșe pentru fiecare parcelă propusă.

2.6.3. - Alimentarea cu caldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice cu combustibil solid si/sau combustibil gazos/ electric. Există posibilitatea extinderii rețelei de alimentare cu gaz a localității.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică în zonă, la care se va racorda și zona studiată.

2.7. Probleme de mediu

Construcțiile funcțiunilor propuse se vor integra în cadrul natural și se va asigura o ocupare a terenului de construcții cât mai optimizat.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de unități industriale de producție și depozitare. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Apele menajere vor fi colectate și tratate într-o stație de epurare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului precum și prevederile Planului Urbanistic General al comunei Apahida, localitatea Sannicoara au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat.

Structura existentă a zonei nu corespunde cu cerințele actuale de dezvoltare ale acesteia, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare. Toate acestea vor fi stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- Definirea zonificării funcționale;
- Echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente;
- Asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona;
- Menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- Asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal;
- Consultarea populației.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida, localitatea Sannicoara, zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare este amplasată în Idp1-zona unitatilor industriale(depozitare , productie, servicii) si activitati economice(comert, retail, showroom).

U.T.R I 19 (Zonă de unități industriale, de depozitare și prestări servicii)

1. Utilizări admise: activități industriale, de depozitare și prestări servicii.

Terenurile din zona aferentă unităților industriale se pot utiliza pentru următoarele:

- industrie nepoluanta
- productie
- depozitare
- servicii
- comert
- retail,
- showroom
- incubatoare de afaceri

2.Utilizari complementare:

- birouri aferente functiunilor principale
- alimentatie publica pentru personal
- circulație pietonală și carosabilă,
- spații verzi de protecție, mobilier urban, pergole, stalpi publicitari
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise 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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

3.4. Modernizarea circulației

• Circulația stradală

Accesul se va asigura printr-un drum de acces ce se propune a se realiza direct din strada Clujului pe parcelele cu număr cadastral 62882 cu suprafața de 3433mp, nr. cadastral 61038 cu suprafața de 1410mp și cadastral 62881 cu suprafața de 1541mp, toate aflate în proprietatea IMOSTEEL SRL.

Ulterior, conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida, localitatea Sannicoara, zona studiată va putea fi accesibilă și din centura Apahida Valcele și dintr-un drum local public a cărui profil, în prezent neasfaltat și cu lățime variabilă, ce se propune a fi modernizat la o lățime totală de 8.00 m (din axul actual al drumului, carosabil 7m și trotuar de 1.0 m).

Parcaje

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje (conform HG 525/1996, anexa 5, art. 5.12):

- pentru construcții industriale cu suprafața construită cuprinsă între 10-100 mp se va asigura 1 loc de parcare la fiecare 25 mp suprafață construită;
- pentru construcții industriale cu suprafața construită cuprinsă între 100-1000 mp se va asigura 1 loc de parcare la fiecare 150 mp suprafață construită;
- pentru construcții industriale cu suprafață construită peste 1000 mp se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp suprafață construită.
- Circulații pietonale- Se prevăd trotuare și accese pietonale amenajate în incintă, separat față de aleile de circulație auto.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

- Zona reglementată are o suprafață de 16255 mp.
-

| | BILANȚ TERITORIAL | Existent | | Propus | |
|---|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | Teren UTR Idp1-zona unitatilor industriale, servicii si depozitare | 16255 | 100 | 0 | 0 |
| 2 | Teren UTR Idp1*-zona unitatilor industrial(servicii si depozitare) si activitati economice (comert, retail, showroom) | 0 | 0 | 16255 | 100 |
| 3 | TOTAL | 16255 | 100.00 | 16255 | 100.00 |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. - Alimentarea cu apă

Construcțiile propuse se vor alimenta cu apă din rețeaua localității.

3.6.2. - Canalizare - menajeră.

În prezent în zonă nu există o rețea de canalizare. Se propun soluții locale de rezolvare a evacuării apelor uzate până la extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare, prin realizarea de bazine betonate vidanjabile etanșe pentru fiecare parcelă propusă.

3.6.3. - Alimentarea cu căldură.

Construcțiile propuse a se realiza pe amplasament vor avea un sistem propriu de încălzire - centrale termice cu combustibil solid si/sau combustibil gazos/ electric. Există posibilitatea extinderii rețelei de alimentare cu gaz a localității.

3.6.4. - Alimentarea cu energie electrică.

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică în zonă, la care se va racorda și zona studiată.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Dată fiind litologia materialului deluvial, în caz de lucrări ample pe amplasament, sunt recomandate lucrări de sistematizare și drenare a apelor subterane. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - În prezent în zonă nu există o rețea de canalizare. Se propun soluții locale de rezolvare a evacuării apelor uzate până la extinderea în zonă a rețelei publice de canalizare, prin realizarea de bazine vidanjabile etanșe pentru fiecare parcelă propusă.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație pentru fiecare parcelă în parte. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Plantări de zone verzi – necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului Local de Urbanism.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate – în zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida, localitatea Sannicoara, zona studiată va fi accesibilă din centura Apahida Valcele și dintr-un drum local public a cărui profil, în prezent neasfaltat și cu lățime variabilă, se propune a fi modernizat la o lățime totală de 8.00 m (din axul actual al drumului, carosabil 7m si trotuar de 1.0 m).

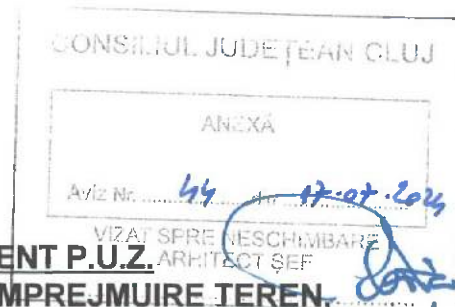
4. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal de urbanizare constituie un instrument eficient de gestionare urbană, care conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor. Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării de către Primaria Apahida.

Întocmit,
arh. urb. Doina Munteanu

arh. Cristina Spănu





REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN,
AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA UTILITATI

Amplasament: loc.Sannicoara, com.Apahida, jud.Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementarilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al com.Apahida.

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR-urilor studiate, respectiv **Idp1*** (Zona unităților industriale (depozitare, producție, servicii) și activități economice (comert, retail, showroom), condițiile de construire, permisivități și constrângeri urbanistice, utilizări admise, alinieri și retrageri minime obligatorii, regim de înălțime, circulații și accese obligatorii, reguli de echipare edilitară și amenajarea spațiilor verzi etc.

2. Baza legala a elaborarii

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al com.Apahida.

Documentația a fost solicitată de beneficiar în baza Certificatul de Urbanism nr. 123/31.01.2022 emis de Primaria Apahida prin care se solicită beneficiarului să întocmească Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii hale depozitare și producție, împrejmuire teren, amenajări exterioare, creare acces, bransamente la utilități, pe teren proprietate privată aparținând beneficiarilor. Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul loc. Sannicoara, amplasate la sud de centura Apahida-Valcele-DN1N, și la vest de strada Grădinarilor.

Pentru documentație s-a obținut avizul de oportunitate nr. 02/2022 emis de Primaria comunei Apahida.

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG Feleacu și prescripțiile RLU aferente PUG Feleacu, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplică pentru zona studiată aferent P.U.Z. cu funcțiunile UTR-urilor studiate, respectiv **Idp1*** (Zona unităților industriale (depozitare, producție, servicii) și activități economice (comert, retail, showroom)), zona funcțională de referință aferentă P.U.Z- fiind constituită din 5 parcele: parcela cu nr.cad.55738 proprietate privată Pinteș Eugeni conform extrasului de Carte Funciara nr. 55738 cu suprafața teren 5656,0

mp ,parcela cu nr. Cad.56182 proprietate privata Suciu Vetulie, conform extrasului de Carte Funciara cu nr.56182 si suprafata teren 1933,0 mp, parcela cu nr. Cad.55907 proprietate privata Todor Valer , conform extrasului de Carte Funciara cu nr.55907 si suprafata teren 1933,0 mp ,parcela cu nr. Cad.69975 proprietate privata NIT IMOB BUSINESS, conform extrasului de Carte Funciara cu nr.69975 si suprafata teren 1933,0 mp, si parcela cu nr. Cad.52306 proprietate privata IMOSTEEL SRL , conform extrasului de Carte Funciara cu nr.52306 si suprafata teren 4800,0 mp.

Amenajarea accesului din strada Clujului se va realiza pe parcelele cu numar cadastral 62882 cu suprafata de 3433mp, nr. cadastral 61038 cu suprafata de 1410mp si cadastral 62881 cu suprafata de 1541mp, toate aflate in proprietatea IMOSTEEL SRL.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Strategia de dezvoltare locala a com.Apahida include extinderea, si modernizarea zonelor destinate locuirii si functiunilor complementare acesteia, in acord cu dezvoltarea urbanistica a zonei din ultimii ani. Se impune totodata asigurarea serviciilor complementare locuirii pentru a deservi firesc populatia.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Cladirile se vor retrage de la alinimant cu minim 5,00m, cu respectarea conditiilor impuse prin avizul CNAIR.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Se va respecta specificul zonei. In cazul retragerii de la limita laterala de proprietatea acesteia va fi de min. 3,0m, pe minim o latura sau H/2, pe cealalta limita laterala, se admit distante minime in conformitate cu Codul Civil.; retragerea posterioara minima va fi de 3,00 m. Se vor respectarea retragerile impuse prin aviz CNAIR si Autoritatea Aeronautica Civila.

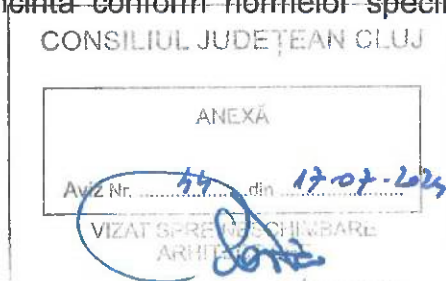
- Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:

Se vor amplasa doua corpuri de cladire cu functiunea de depozitare, productie, comert, showroom .Se pot amplasa constructii auxiliare precum stalp publicitar, mobilier urban.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcelele vor avea cel puțin câte un acces carosabil cu latime de minim 3,80m dintr-o strada publica pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de interventie.

Se va asigura parcare autovehicolelor în incinta conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.



7. **Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Se vor asigura utilitatile pentru parcela, prin pastrarea bransamentelor existente si executarea racordurilor necesare pentru constructiile si functiunile nou propuse acolo unde retelele respective exista. In caz contrar utilitatile se vor asigura prin solutie locala.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice.

8. **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se vor realiza operatiuni de comasare si parcelare in functie de ampalsamentul constructiilor nou propuse. Suprafata minima admisa pentru o parcela in urma operatiunilor de dezmembrare va fi de 2000 mp.

9. **Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejmuiri**

Se va asigura imprejmuirea parcelelor cuprinse în zona studiată.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

Se propune pe cat posibil dublarea imprejmuirilor cu perdea vegetala sau gard viu.

Spre strada Gradinarilor si spre drumul national se propune plantarea de perdele verzi cu rol de protectie vizuala si fonica.

III. Zonificarea functionala

Unitati și subunitati functionale

| | BILANȚ TERITORIAL | Existent | | Propus | |
|---|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | Teren UTR Idp1-zona unitatilor industriale, servicii si depozitare | 16255 | 100 | 0 | 0 |
| 2 | Teren UTR Idp1*-zona unitatilor industrial(servicii si depozitare) si activitati economice (comert, retail, showroom) | 0 | 0 | 16255 | 100 |
| 3 | TOTAL | 16255 | 100.00 | 16255 | 100.00 |

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

IV.1. U.T.R. Idp1* -zona unitatilor industriale (depozitare, productie , servicii) si activitati cu caracter economic (comert, retail, showroom)

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Unități industriale aflate, în general, în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Parcele studiate nu cuprind terenuri în zone de patrimoniu sau arii naturale protejate.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 44 din 17.07.2024

VIZAT ȘI NESCĂLĂBIRE

ARHITECT ȘI

Funcțiuni admise: - industrie nepoluanta, productie, depozitare, servicii, comert, retail, showroom, incubatoare de afaceri

Funcțiuni complementare:

- birouri aferente funcțiilor principale
- alimentare publica pentru personal
- circulație pietonală și carosabilă,
- spații verzi de protecție, mobilier urban, pergole, stalpi publicitari
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE-toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament – industrie nepoluanta, productie, depozitare, servicii, comert retail, comert en-gros, showroom, spatii de birouri aferente funcțiilor principale, locuinte de serviciu, spatii aferente pentru instruire si pregatire personal, incubatoare de faceri, cantine/oficii- alimentare publica pentru personalul angajat si unitati de medicina muncii, interventii ulterioare asupra constructiilor existente, refatadzari, extindere sau supraetajari

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - pentru toate funcțiunile se va obtine acord de mediu in conformitate cu legislatia in vigoare; pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul Administrației Drumurilor Naționale / Județene, aviz Autoritatea Aeronautica

Art.3. UTILIZARI INTERZISE - locuinte de orice tip cu exceptia locuintelor de serviciu.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Structura parcelară existentă se reconfigurează astfel încât să aibă dimensiuni care să permită gabarite mai mari specifice clădirilor industriale de producție și depozitare.

Divizarea ulterioară acestui PUZ a parcelelor propuse se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- a) să aibă front la stradă publică sau la cale de circulație propusă prin prezentul PUZ;
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 24 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la strada publică;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.

- in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 m, cu respectarea concomitenta a retragerii de minime din axul drumului national, conform avizului CNAIR

- amplasarea cladirii se va realiza cu respectarea prevederilor impuse de aviz/autorizatie CNAIR si Autoritatea Aeronautica Civila.

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice si subterane este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal.

ANEXĂ

Aviz Nr. 44 din 17.07.2024

VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT
AȘI ÎNREGISTRAT
AȘI ÎNREGISTRAT

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la o distanta minima de 3,00m, cu resoectarea conditiilor din P118-99 privind conformarea la foc a cladirilor propuse.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta minima de 3,00m
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea prevederilor impuse de aviz/autorizatie CNAIR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

- in situatia amplasarii a doua sau mai multor cladiri pe parcela, distanta dintre acestea va fi egala cu minim inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- constructiile propuse se vor putea constitui din mai multe corpuri de cladire alipite la calcan.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.80 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,80 m este obligatorie obtinerea avizului ISU Cluj.

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu HG525/1997.
- Necesarul de parcaje (conform HG 525/1996, anexa 5, art. 5.12):
- pentru constructii industriale cu suprafata construita cuprinsa intre 10-100 mp se va asigura 1 loc de parcare la fiecare 25 mp suprafata construita;
- pentru constructii industriale cu suprafata construita cuprinsa intre 100-1000 mp se va asigura 1 loc de parcare la fiecare 150 mp suprafata construita;
- pentru constructii industriale cu suprafata construita peste 1000 mp se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp suprafata construita.
- Circulatii pietonale- Se prevad trotuare si accese pietonale amenajate in incinta, separat fata de aleile de circulatie auto.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR


- Inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al acestei strazi. In cadrul zonelor mixte, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 64 din 17.07.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF



- Regimul de inaltime maxim admis este S/D+P+E+M. Inaltimea maxima la cornisa masurata in punctul cel mai inalt nu va depasi 15m.
- se vor respecta prevederile impuse prin aviz Autoritatea Aeronautica Civila.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi, va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico - edilitare publice existente de alimentare cu energie electrica, gaz, canalizare si apa; in cazul in care aceste retele nu exista in zona utilitatile se vor asigura prin solutie locala;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatii neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi amenajate cu vegetatie
- spatiu verde amenajat va fi minim 20% din suprafata parcelei

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente cu inaltimea maxima 2.0m, si se vor dubla cu gard viu

ARTICOLUL 15 – ORGANIZAREA DE SANTIER

Organizările de șantier se vor realiza strict în parcela proprie, fără ocuparea spațiului public.

Vor fi asigurate căi de circulație pietonală protejate, împrejmuirea șantierului se va face cu panouri/plasă opace de minim 2 m înălțime și porți de acces cu deschidere spre șantier, cu acces controlat.

Se vor lua măsuri de diminuare a poluării mediului înconjurător (zgomot, praf, scurgeri de hidrocarburi, deseuri de orice tip, etc.).

ARTICOLUL 16 – ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE PROVIZORIE SAU DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele CNAIR si Autoritatea Aeronautica privind zonele de siguranta si protectie.

Autorizarea lucrărilor, în zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații și ale

| | |
|--|-------------------|
| ANEXĂ | |
| Aviz Nr. | 44 din 12.07.2014 |
| VIZAT ȘI RE NESCHIMĂRE ARHITECT ȘEF | |

drumurilor publice, se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

SECȚIUNEA IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70%

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.0

Întocmit, arh. Doina Munteanu

arh. Cristina Spaniol



| | |
|--|----------------|
| CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ | |
| ANEXĂ | |
| Aviz Nr. 44 | di: 17.07.2024 |
| VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECTURISTE | |

SERVICIUL URBANISM

Nr. ...43695.../.....20.01.2021...



AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE Nr.02/2022

pentru întocmire :

PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI ”

1.Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate se întocmește conform art.32 , lit. b din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare .

2.Expunere de motive

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a regimului tehnic care se va impune prin Certificatul de urbanism , pentru întocmirea documentației plan urbanistic zonal (P.U.Z.) , și a precizării datelor de proiectare pentru P.U.Z. , ca urmare a cererii înregistrate la primăria comunei Apahida sub nr.43695/20.12.2021.

Inițierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligație a petentului , ci un drept prevăzut prin lege , o procedură la dispoziție pentru care acesta poate opta liber , în scopul asigurării condițiilor de promovare a unor investiții .

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentației.

Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local , în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor , pentru perioada de după expirarea

acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a P.U.Z. , a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări .

Petentul poate alege și opțiunea asocierii cu alte persoane interesate , proprietari din zonă sau entități economice interesate , pentru inițierea în comun a P.U.Z.

3.Date de identificare pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- **Denumirea proiectului :** În scopul corecteii identificării a zonei studiate , în toate piesele scrise și desenate , precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare , documentația va purta

titlul : **PLAN URBANISTIC ZONAL „ HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI ”**

- **Beneficiarul :** Beneficiarul documentației P.U.Z. este :

- S.C. IMOSTEEL SRL si asociatii
- sediul Cluj-Napoca, str. Stefan Mora nr. 6

Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local , chiar dacă a fost finanțată din surse private , nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestuia .

- **Faza de întocmire :** P.U.Z. (plan urbanistic zonal) . Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții , ci reprezintă documente de reglementare urbanistică .

4.Condiții procedurale obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- **Tema de proiectare** : Tema de proiectare semnată de întocmitor și de beneficiar , care va sta la baza încheierii contractului pentru întocmire P.U.Z. , se va anexa într-un exemplar original documentației , în partea scrisă (anexă la memoriu) . Tema de proiectare va conține în mod explicit

obligația respectării condițiilor din avizele de specialitate și a corelării reglementărilor pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate .

- **Conținutul documentației și modul de prezentare** : Se vor respecta întru totul prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000” , aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT ; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional , doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice , iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului . Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări , pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii , și anume : detaliile topografice existente , traseele căilor de circulație , liniile de aliniere ale construcțiilor la stradă și la limite de proprietate , zonificarea funcțională . Bilanșul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane ; Subcategoriile de detaliere a modului particular de folosință pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.

- **Competențe de elaborare a documentației** : Documentația va fi întocmită , semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.) ,

- **Consultarea populației** : Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare , a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului” , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Apahida

În acest sens , se va depune documentația în trei exemplare originale complete , pe hârtie (al treilea

fiind destinat pentru afișare) , plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și

desenate ale documentației (memoriu , R.L.U. , planșe) , pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei .

5.Date de temă obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- **Limita teritoriului studiat** : Ca urmare a prevederilor explicite ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare , limita teritoriului studiat nu se poate restrânge în acest caz la parcelele pe care petentul dorește să promoveze investiția . P.U.Z. se va întocmi pentru parcele alăturate și pentru calea de acces până la cel mai apropiat drum public (**str.GRADINARILOR**).

Zona propusa pentru studiu este precizata in plansele anexa. In prezent, zona studiata se incadreaza in UTR = Idpl.

ZONA STUDIATA SE VA IMPARTI IN 2 UTR, UNUL PENTRU CARE SE VOR PROPUNE REGLEMENTARI (terenul pe care se propune derularea investitiei) SI UNUL PENTRU CELELALTE TERENURI, CARE SE VOR REGLEMENTA PRIN PUZ IN ETAPA A II-A.

Toată întinderea teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic

vizat O.C.P.I. Cluj. În cazul în care bransarea ansamblului la utilități nu este posibilă tehnic în cadrul perimetrului definit , se va extinde zona de studiu până la cele mai apropiate puncte în care

se află rețele edilitare existente ce se pot extinde , sau din care se poate prevedea bransarea .

SE VA AVEA IN VEDERE CA EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE PANA LA AMPLASAMENTUL STUDIAT, PRECUM SI EVENTUALE MODIFICARI ALE CAPACITATILOR ACESTORA, IMPUSE PRIN AVIZELE DE SPECIALITATE, SE VA FACE PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.

- **Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare** : 1) Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 , în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor , conformarea drumurilor , asigurarea acceselor .

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile** : În acest scop se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierele viitoarelor

construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor , cotate precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale: retrageri impuse fata de celelalte limite ale parcelei).

**SE PROPUNE URBANIZAREA UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE 16.255 MP
SE PROPUNE UN AMENAJAREA UNUI ANSAMBLU DE HALE CARE SA CUPRINDA
ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, LOGISTICA SI SERVICII.**

Indicatori maximali preconizati:

P.O.T. max. prop = 70%

C.U.T. max prop = 1.00

Regim maxim de inaltime : D+P+E

Spatii verzi plantate : min. 20 % din suprafata studiata

- **Zonificarea se va face corect pentru faza P.U.Z.:** zona de unitati de mica productie, servicii, birouri , zona căilor de comunicații , zone cu alte destinații , etc. fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse , respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute , cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică , pe planșele situației existente și de reglementări . Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control pe toate subzonele . Se vor pastra retragerile specific zonei de siguranta în vecinatatea DN1C. Se vor institui pentru obiectivele imposibil de reglementat în această fază , după caz , interdicții de construire până la aprobare P.U.D.

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces :**

1) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la R.G.U. (H.G. nr.525/1996). 2) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului , a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban . 3) Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului , fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent . 4) În caz că totuși condiția de la pct.2 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective , fundăturile vor respecta întrutotul prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 .

- **drumul mai lung de 30 m va avea o latime minima de 8m, cu loc de intoarcere la capat.**

SE VOR STUDIA VARINTE DE DESCHIDERE ACCES DINSPRE CENTURA DN 1C, ASTFEL INCAT SA SE EVITE AGLOMERAREA STRAZII GRADINARILOR.

- **Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor :** Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri

private ale persoanelor fizice sau juridice , porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri , terenuri pentru dotări edilitare , etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căii de acces și traseul rețelelor de utilități .

Predarea catre Consilul Local al unui drum privat se va putea face doar dupa amenajarea complete a acestuia (utilitati si modernizare zone carosabila).

- **Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă :** Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă , în scopul creării unui microclimat

agreabil prin realizare de plantații de incintă ; se va preciza complet soluția de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere și meteorice , în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare .

Se va institui și marca pe planșe interdicție temporară de construire pentru terenurile pentru care nu

se poate preciza complet soluția de canalizare . În conceperea partiului urbanistic , se vor prefera

soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate , amenajate sau neamenajate , situate preferabil în continuitate .

6. Concluzii și recomandări

Considerăm este posibilă întocmirea PLAN URBANISTIC ZONAL „ HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, în condițiile respectării prevederilor prezentului aviz.

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate , a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține .

Prezentul aviz prealabil de oportunitate a fost întocmit în două exemplare , un exemplar la solicitant și un exemplar la Primăria comunei Apahida, Serviciul Urbanism .

ARHITECT SEF COMUNA APAHIDA

Mirza Iuliu



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 438 din 07.06.2024

în scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE,
IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA UTILITATI CU MENTINEREA
AVIZELOR OBTINUTE CU CERTIFICAT DE URBANISM 123/31.01.2022

Ca urmare a cererii adresate de **IMOSTEEL SRL** cu sediul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada **STEFAN MORA**, cnp/cui **2871710**, telefon/fax _____, e-mail _____;

SC PRESTEEL INDUSTRY SRL, CUI **16072607** cu sediul în localitatea, cnp/cui _____, telefon/fax _____, e-mail _____;

SC NIT IMOB BUSINESS SRL, CUI **43515566** cu sediul în localitatea, cnp/cui _____, telefon/fax _____, e-mail _____;

PINTEA EUGEN cu domiciliul în localitatea, cnp/cui _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată a nr. **19660** din **06.06.2024**

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Sănnicoara, strada **Strada GRĂDINARILOR**, nr. FN tarla _____ parcela _____, C.F.: **62881,61038,62882,52306,69975,55907,56182,55738- APAHIDA** număr cadastral/topografic: **62881,61038,62882,52306,69975,55907,56182,55738**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Apahida nr. 193 din 27.10.2022, modificată prin** _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat în intravilanul localității Sănnicoară și aparține persoanelor fizice/juridice, conform C.F. Nr. 62881,61038,62882,52306,69975,55907,56182,55738- APAHIDA, Nr. cad. 62881,61038,62882,52306,69975,55907,56182,55738- APAHIDA

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: curți construcții, arabil

Destinația stabilită prin P.U.G. localitatea Sănnicoară: Industrie, depozitare și servicii, **UTR IDp1**;

3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = **22552 mp.**

UTR IDp1

Functiunea dominantă:

Industrie, depozitare, servicii.

Utilizări permise:

Productie, depozitare, servicii, comerț.

Utilizări interzise:

Locuinte;

Amenajări:

Spații verzi - 15% din suprafața lotului.

Alte activități:

Comerț en-gros, expoziții, locuințe de serviciu, targuri auto și utilaje, spații de agrement, spații și dotări de instruire și pregătire profesională, cantine pentru personal și unități medicale de medicină a muncii, unități de prestări și servicii bancare.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT < 70%

CUT < 1,0

Regim maxim de înălțime:

S+P+1+M, dar nu vor depasi 15 m inaltime.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Autoritatea Aeronautica Civila.

Reglementari prin:

Planuri Urbanistice Zonale si regulamente de urbanism aprobate.

PREVEDERI GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE A R.L.U. AFERENT P.U.G. APAHIDA

Realizarea unui P.U.Z. avizat și aprobat conform legii, devine obligatorie în următoarele situații:

• teritoriul propus pentru dezvoltare nu este reglementat urbanistic și se urmărește:

organizarea rețelei stradale;

organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

stabilirea modului de utilizare a terenurilor;

dezvoltarea infrastructurii edilitare:

stabilirea statutul juridic și circulația terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);

protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituțiilor în zonele de protecție a acestora;

- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a regimului de înălțime admis;
- realizarea intervențiilor în cadrul zonei centrale a localității;
- realizarea intervențiilor în cadrul zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor
- realizarea intervențiilor în cadrul zonelor de agrement și turism;
- realizarea intervențiilor în cadrul zonelor parcurilor industriale, tehnologice și a arealurilor cu servicii;
- parcelarea (divizarea) pentru mai mult de trei parcele;
- realizarea intervențiilor pentru infrastructura de transport;
- realizarea intervențiilor pentru zone supuse restructurării și regenerării urbane;

Condiționări privind inițierea, realizarea, avizarea, aprobarea și recepționarea unui P.U.Z.:

- pentru promovarea în ședința de Consiliu Local a documentațiilor urbanistice de tipul P.U.Z., beneficiarul va solicita din partea Primăriei Apahida documentul care atestă denumirea străzii imobilului și totodată atribuirea unui număr postal;
- P.U.Z.-urile se vor realiza pe suprafețe delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): rețele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ș.a., conform prevederilor avizului de oportunitate favorabil, emis în prealabil;

Derogări de la aceasta prevedere se pot face în următoarele situații:

- suprafața PUZ-ului include un întreg UTR;
- suprafața PUZ-ului este delimitată exclusiv de domeniu public;

INTRAVILANUL ȘI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

Documentațiile PUZ elaborate pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren, vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare/actualizare a PUG, în vederea armonizării soluției propuse, în raport cu viziunea de dezvoltare a localității și în final, includerii acesteia în documentatia viitorului PUG.

Păduri:

- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, își vor păstra funcțiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", își vor păstra destinația, cu interzicerea autorizării construcțiilor;

Prin excepție, de la prevederile menționate anterior, pot fi autorizate construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Este interzisă emiterea autorizatiilor de construire pentru construcții și/sau împrejurimi aflate pe fâșia adiacentă culoarului Someșului Mic, fără avizul Administrației Bazinale de Apă "Someș-Tisa". Este interzisă construirea și/sau împrejurirea terenurilor situate pe fâșia de 5.00m adiacentă oricăror cursuri de apă (măsurată din albia majoră, pe ambele maluri ale cursurilor de apă).

ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zone cu risc de alunecari de teren este obligatorie efectuarea expertizei geotehnice și verificarea planșelor proiectului de rezistență la cerința "Af". Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate, este obligatorie solicitarea avizului de la Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

Se instituie interdicție de construire pe terenurile situate la mai puțin de 13.00m față de axul DN1C. Modificarea acestui articol se poate realiza în funcție de avizul C.N.A.I.R.

Se instituie interdicție de construire pe terenurile situate la mai puțin de 6m față de axul oricăror altor tipuri de drumuri, indiferent de forma proprietății: publice sau private.

Se instituie interdicție de construire în zona de siguranță a căii ferate (cuprinde fâșiile de teren dispuse în limita de 20m de o parte și de alta a axului ultimei linii de cale ferată).

În cazul reglementărilor situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (cuprinde fâșiile de teren dispuse în limita de 100m de o parte și de alta a axului ultimei linii de cale ferată, indiferent de proprietar), se va solicita aviz de la Căile Ferate Române. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

Se instituie interdicție de construire a locuințelor de orice tip la mai puțin de 1000m de la limita celui mai apropiat punct al depozitului controlat de deșeuri periculoase sau nepericuloase, conform Ordinului 119/2014, actualizat și republicat.

CONDIȚII DE CONFORMARE A PARCELELOR, RESPECTIV DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Dezmembrarea unui imobil în două loturi este permisă doar dacă ambele parcele rezultate au acces direct la un drum public sau prin servitute de trecere, iar parcelele rezultate respectă prevederile UTR-ului din care provin. Dezmembrarea unui imobil în mai mult de trei loturi se va putea face doar prin P.U.Z. O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ condițiile prevăzute în regulamentul specific UTR-ului din care provine. Sunt exceptate de la regulile prezentului regulament parcelele realizate prin lotizare de către primărie, terenurile atribuite în baza Legii 15/2003 și terenurile concesionate până în prezent, cu limitarea construirii a unei singure unități locative pe parcelă. Se interzic locuințele înșiruite, nespecifice comunei Apahida. Se interzice realizarea locuințelor colective în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, până la aprobarea noului PUG.

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII

Pentru schimbarea de destinație a unei construcții din UTR-ul în care este încadrată, într-o funcțiune din cadrul celor "permise cu condiționări", se va obține în prealabil acordul vecinilor direcți (alăturați parcelei în cauză). Vecinul direct se va considera parcela adiacentă, similară în înțeles urban. Se va evita obținerea de acorduri notariale de la parcele dezmembrate doar cu scopul eludării prezentului articol. Se interzice divizarea unităților locative din cadrul locuințelor colective. Aceasta prevedere se poate modifica prin PUZ în cazuri bine justificate.

EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile se vor putea depozita în unități gospodărești, acoperite, împrejmuite, cu suprafețe de depozitare impermeabilizate și dotate cu sistem de spălare și sifon racordat la canalizare, conformate pe patru fracții și distanțate la minimum 10m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului 119/2014 actualizat și republicat.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza în anța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile aprobării de către Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Avizele Tehnice ale furnizorilor. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Rețelele propuse de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele de distribuție a energiei electrice, se vor amplasa subteran (pe străzile nou create). Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea se vor amplasa subteran.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament și pe cel al unității teritoriale de referință (UTR) din care face parte. Pentru locuințele individuale - acolo unde pe o strada se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

În cazul în care, pe parcela învecinată există construcții față de care diferența dintre cea existentă și cea propusă este de maximum două etaje, atunci retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse, măsurată perpendicular pe aceasta, de la limita de proprietate. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maximum 30m. Pentru modificarea acestei prevederi se va elabora un P.U.Z. Este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, cu excepția cazurilor când acestea deja există. În aceasta situație este obligatoriu să se acopere calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiză tehnică la construcția existentă).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front definit conform prezentului R.L.U. Autorizarea

executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singură parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consideră neconstruibil și se impune elaborarea și avizarea în prealabil obținerii unei autorizații de construire, a unui PUD. Profilul de stradă este de minim 9.00m (pentru circulații noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte și 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interzicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și parcări dispuse longitudinal.

PARCAJE ȘI GARAJE

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face în funcție de destinația construcțiilor, respectiv:

- pentru funcțiunile de locuit, se va aplica formula: unități locative x 1,5 pentru situația unităților locative de până la 100 mp utili, respectiv nr. unități locative x 2 pentru unitățile locative de peste 100mp utili. La numărul rezultat se vor adăuga 10% dintre locuri de parcare pentru vizitatori. Valorile rezultate se vor rotunji mereu în sus.
- pentru funcțiunile: comerț, birouri, servicii, cultură și culte, administrație, educație, mică producție, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
- parcările pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situația parcarilor amplasate la sol, se va păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.
- când necesarul de locuri de parcare depășește 20 de unități se impune rezervarea a 3% dintre locuri pentru vehicule electrice.
- necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități se va stabili procentual conform legislației în vigoare.
- stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcție de destinația construcțiilor, respective: la construcții colective se va prevedea un spațiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unități locative.

În situațiile nementionate anterior se vor aplica prevederile H.G. 525/96.

- dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autoturisme, motocicletă, moped sau bicicletă, se va stabili conform normativelor în vigoare.

SPAȚII VERZI

- se consideră spațiu verde, suprafața situată pe sol natural, fără subsol construit sub aceasta și care este acoperită în totalitate cu pământ natural ce susține vegetație.
- Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dale înierbate.
- la calculul suprafeței totale de spațiu verde se includ doar acele suprafețe înierbate/plantate ce au suprafața minimă de 4mp
- necesarul minim de spații verzi se stabilește conform reglementărilor fiecărui U.T.R.

În situația în care se propune o funcțiune de locuit, se va îndeplini suplimentar condiția de 10mp de spații verzi la fiecare unitate locativă propusă în clădire.

- necesarul de arbori plantați se stabilește prin îndeplinirea cumulată a următoarelor condiții:
 - ↳ 1 arbore pentru 3 locuri de parcare la sol
 - ↳ 1 arbore la 50 mp spații verzi.
- Metodologia de recepționare a spațiilor verzi se stabilește în cadrul procesului de recepționare a autorizațiilor de construire.

LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII

Suprafața locurilor publice de joacă pentru copii trebuie să fie de minim 200 mp și finisate cu pardoseală cauciucată, antidrapantă.

METODOLOGIA DE AUTORIZARE ȘI RECEPȚIE ÎN CADRU PUZ-URILOR

În cazul elaborării unui PUZ, metodologia de autorizare și de recepție a lucrărilor se va stabili în planul de acțiune aprobat în prealabil.

METODOLOGIA DE RECEPȚIE A IMOBILELOR

Procese verbale de recepție a lucrărilor pentru clădiri se vor acorda doar dacă există următoarele condiții îndeplinite:

- în situațiile reglementate prin PUZ, recepția primei clădiri va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a punctelor gospodărești, a parcarilor și a spațiilor verzi autorizate, conform planului de acțiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată branșarea imobilelor la utilități;
- sunt realizate soluțiile de acces și împrejmuire;
- sunt realizate amenajările exterioare (suprafețe circulabile și spații verzi) conform autorizației de construire.
- în cazul locurilor de joacă pentru copii, acestea vor fi echipate conform proiectului autorizat.
- sunt asigurate cutii poștale numerotate pentru fiecare unitate locativă.

- construcțiile au sistemul de preluare, colectare și deversare a apelor pluviale, funcțional.
- sunt finalizate finisajele construcției conform proiectului autorizat.
- învelitoarea este realizată conform proiectului autorizat.
- realizate la cheie conform proiectului autorizat a locuințelor colective: finisajele în casa scării, parapetii balcoanelor, logiile, podestul, rampele de scară, după caz, liftul funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcarilor, punctul gospodăresc cu containere pentru fiecare tip de deșeuri.

METODOLOGIA DE CEDARE A SPAȚIILOR PUBLICE

Spațiile publice, drumurile, spațiile verzi și dotările publice prevăzute prin PUZ se vor putea ceda către Consiliul Local Apahida spre deținere și administrare, prin procedee juridice în vigoare, doar după recepționarea acestora conform autorizației emise.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru**:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA UTILITATI CU MENTINEREA AVIZELOR OBTINUTE CU CERTIFICAT DE URBANISM 123/31.01.2022

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia pentru Protecția Mediului**, Str. Calea Dorobanților, nr. 99, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (în copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex. originale), verificată și însușită tehnic și însoțită de deviz lucrări:

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

Alimentare cu apă (aviz principiu)

Canalizare (aviz principiu)

Alimentare cu energie electrică (aviz principiu)

Gaze naturale (aviz principiu)

d.2) avize și acorduri privind:

Sanătatea populației, conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014

Securitatea la incendiu, cu încadrare în prevederile HGR nr 571/2016

d.3) studii de specialitate:

Plan topografic vizat de O.C.P.I.

Autorizație C.N.A.I.R. pentru lucrări în zona de protecție a drumurilor aflate în administrare

Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Cluj Serviciul rutii

Aviz Stat Major General (M.Ap.N.), conform H.G. 62/1996 Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Aviz Consiliul

Județean Cluj documentație P.U.Z. Aviz Consiliul Local Apahida documentație P.U.Z. Documentație P.U.Z.

Studiu geotehnic, verificat Af

d.4) Alte acorduri/declarații:

d.5) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.7) documente de plata ale următoarelor taxe:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C., taxă timbru O.A.R.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12luni** de la data emiterii.

Primar,
Grigore Fati

Secretar General,
Jr. Alexandru David

Întocmit
Cosmin Ioan Cosma

Arhitect șef,
Ing. Iuliu Mirza

Achitat taxa de: **lei** conform chitanța _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

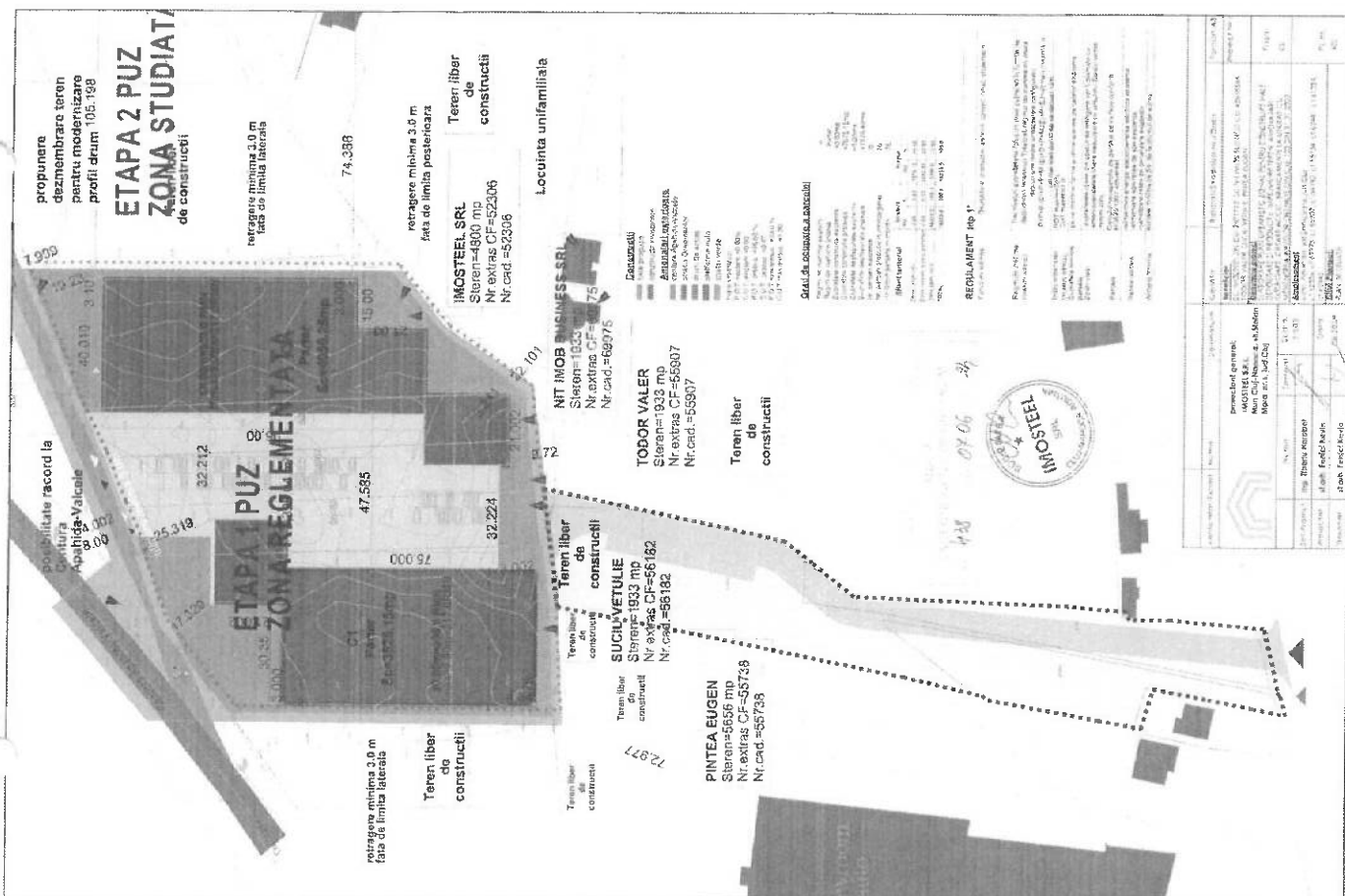
Întocmit

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de: _____ conform _____ nr. _____ din _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: _____



REGLAMENT

Art. 1. Scopul și obiectul regulamentului

1.1. Scopul și obiectul regulamentului este de a stabili condițiile tehnice și arhitecturale pentru proiectarea și construirea construcțiilor în zona studiată.

Art. 2. Domeniul de aplicare

2.1. Acest regulament se aplică tuturor construcțiilor noi și de reabilitare în zona studiată.

Art. 3. Definiții

3.1. Zona studiată: Zona în care este aplicat acest regulament.

3.2. Construcție: Obiect construit sau în construcție, inclusiv anexele și amenajările aferente.

3.3. Teren liber de construcții: Teren care nu este ocupat de construcții și este destinat construcțiilor noi.

3.4. Servitute: Drept de folosință asupra terenului alțuia, în scopul asigurării accesului la drumul public.

Art. 4. Conținutul proiectului de amenajare

4.1. Proiectul de amenajare trebuie să cuprindă: planul de amplasament, planul de situație, planul de împărțire în parcele, planul de împărțire în loturi, planul de împărțire în unități de construcții, planul de împărțire în unități de locuit, planul de împărțire în unități de activitate, planul de împărțire în unități de servicii, planul de împărțire în unități de industrie și activități economice, planul de împărțire în unități de agricultură și silvicultură, planul de împărțire în unități de recreere și turism, planul de împărțire în unități de servicii publice, planul de împărțire în unități de servicii sociale, planul de împărțire în unități de servicii culturale, planul de împărțire în unități de servicii religioase, planul de împărțire în unități de servicii de învățământ, planul de împărțire în unități de servicii de sănătate, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a bătrânilor și a copiilor cu dizabilități, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a animalelor, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a plantelor, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a mediului înconjurător, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului cultural și natural, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului istoric și arhitectural, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului științific și tehnologic, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului artistic și cultural, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului lingvistic și literar, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului etnografic și folcloric, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului științific și tehnologic, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului artistic și cultural, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului lingvistic și literar, planul de împărțire în unități de servicii de îngrijire a patrimoniului etnografic și folcloric.

Art. 5. Concluzii

5.1. Acest regulament este aplicabil în zona studiată.

Art. 6. Dispoziții finale

6.1. Acest regulament este aplicabil în zona studiată.

LEGENDA

Limite

- limita parcelei existente
- - limita zonei reglementate- ETAPA I
- limita zonei studiate

Accese

- △ acces pietonal in incinta
- ▲ acces auto in incinta

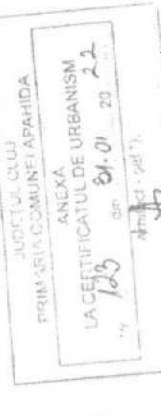
Zonificare

- UTR IDp1*-Zona unitatilor industriale (depozitare, productie, servicii) si activitati economice (comert, retail, showroom)
- Cor-cai de comunicare

Indici urbanistici

- UTR IDp1
- P.O.T.max propus =70.0 %
- C.U.T.max propus =1.00
- UTR IDp1*
- P.O.T.max propus =70.0 %
- C.U.T.max propus =1.00

| Bilant teritorial | | Existent | Propus |
|---|--|--------------|--------------|
| | | mp | % |
| UTR-IDp1*-zona unitatilor industriale, servicii si depozitare | | 16255 | 100.0 |
| UTR IDp1*-Zona unitatilor industriale(depozitare, productie, servicii) si activitati economice (comert, retail, showroom) | | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL | | 16255 | 100.0 |



SC. PROIECT CONSTREX CONSULTING SRL
S.C. ARHIDOM S.R.L.
 CLUJ-NAPOCA, STR. MACESEULUI NR. 17C, TEL. 0364 146 205

VERIFICATOR: N. SPANICH
 PROIECTANT GENERAL: N. SPANICH

SEMNATURA: [Signature]
 MARIANA I. SPANICH

REFERAT NR./DATA: [Blank]
 CENITIA: [Blank]

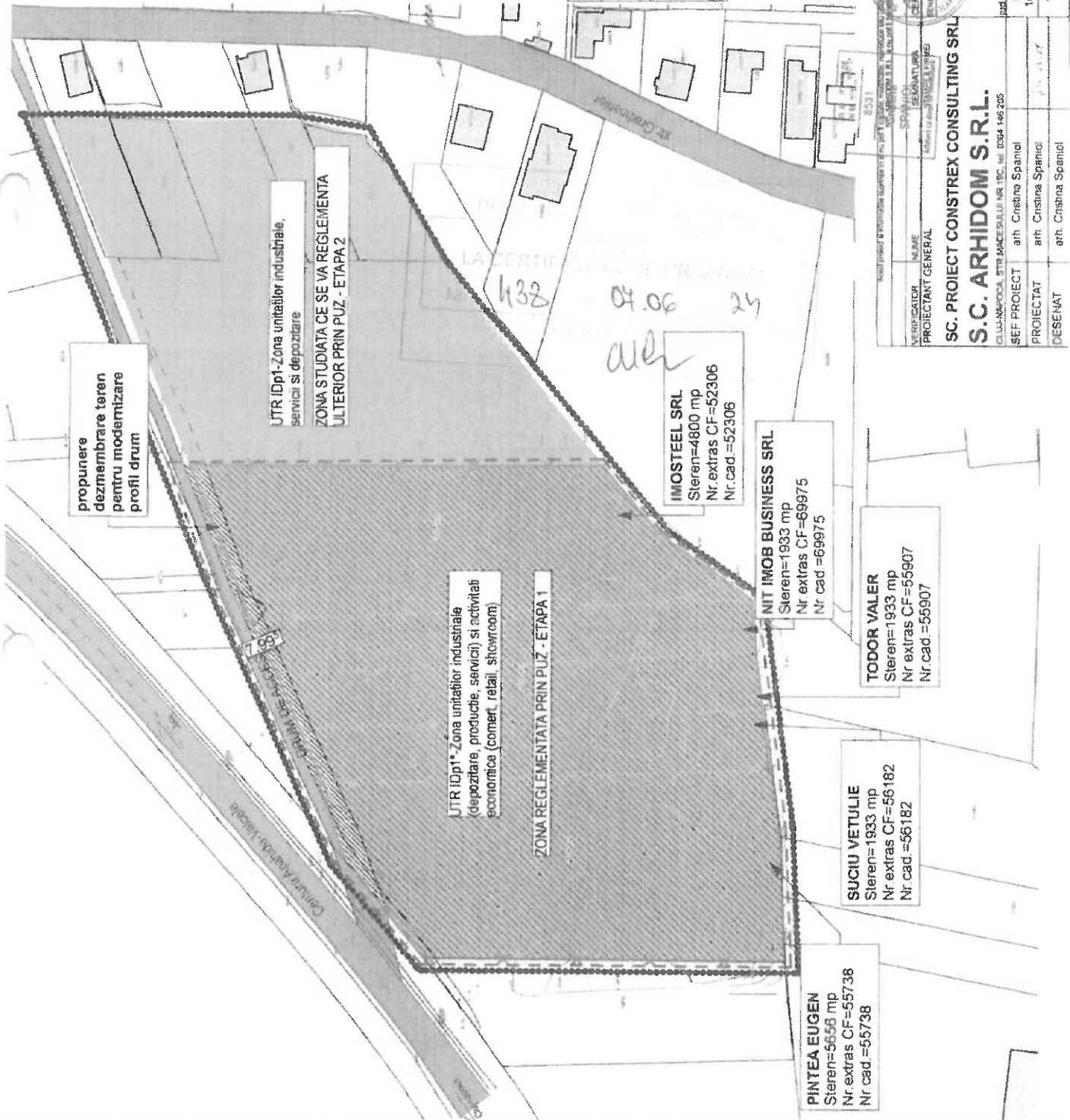
STUDIU DE oportunitate PUIZ CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCIE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA UTILITATI

jud. Cluj, sc. Sanatarii, cod. 0364

DATE: 10.02.21
 Scara: 1:500

PLAN SITUATIE PROPUIS

Nr. EF: 56/1021
 Faza: SO
 A.02



propunere dezmembreare teren pentru modernizare profil drum

UTR IDp1*-Zona unitatilor industriale, servicii si depozitare
 ZONA STUDIATA CE SE VA REGLEMENTA ULTERIOR PRIN PUIZ - ETAPA 2

UTR IDp1*-Zona unitatilor industriale (depozitare, productie, servicii) si activitati economice (comert, retail, showroom)
 ZONA REGLEMENTATA PRIN PUIZ - ETAPA 1

IMOSTEEL SRL
 Steren=4800 mp
 Nr.extras CF=52306
 Nr.cad.=52306

NIT IMOB BUSINESS SRL
 Steren=1933 mp
 Nr.extras CF=69975
 Nr.cad.=69975

TODOR VALER
 Steren=1933 mp
 Nr.extras CF=55907
 Nr.cad.=55907

SUCIU VETULIE
 Steren=1933 mp
 Nr.extras CF=56182
 Nr.cad.=56182

PINTEA EUGEN
 Steren=5656 mp
 Nr.extras CF=55738
 Nr.cad.=55738

Grad de ocupare a parcelei

- Suprafata teren
- Regim de inaltime existent
- Regim de inaltime propus
- Suprafata construita existenta
- Suprafata construita propusa
- Suprafata desfasurata existenta
- Suprafata desfasurata propusa
- Suprafata spatii verzi
- Nr. parcairi existente
- Nr. parcairi propuse in incinta/garaj
- nr locuri parcare in incinta

16255 mp
Parter
=0.00mp
=7575.40mp
=0.00mp
=7575.40mp
=3362.0mp
6°
76
76

propunere
dezmembrare teren
pentru modernizare
profil drum

retragere minima 3.0 m
fata de limita laterala

retragere minima 3.0 m
fata de limita potestibara

IMOSTEEL SRL
Steren=4800 mp
Nr. extras CF=52306
Nr. cad. =52306

NIT IMOB BUSINESS SRL
Steren=1933 mp
Nr extras CF=69975
Nr cad. =69975

TODOR VALER
Steren=1933 mp
Nr extras CF=55907
Nr cad. =55907

SUCIU VETULIE
Steren=1933 mp
Nr extras CF=56182
Nr cad. =56182

PINTEA EUGEN
Steren=5956 mp
Nr extras CF=55738
Nr cad. =55738

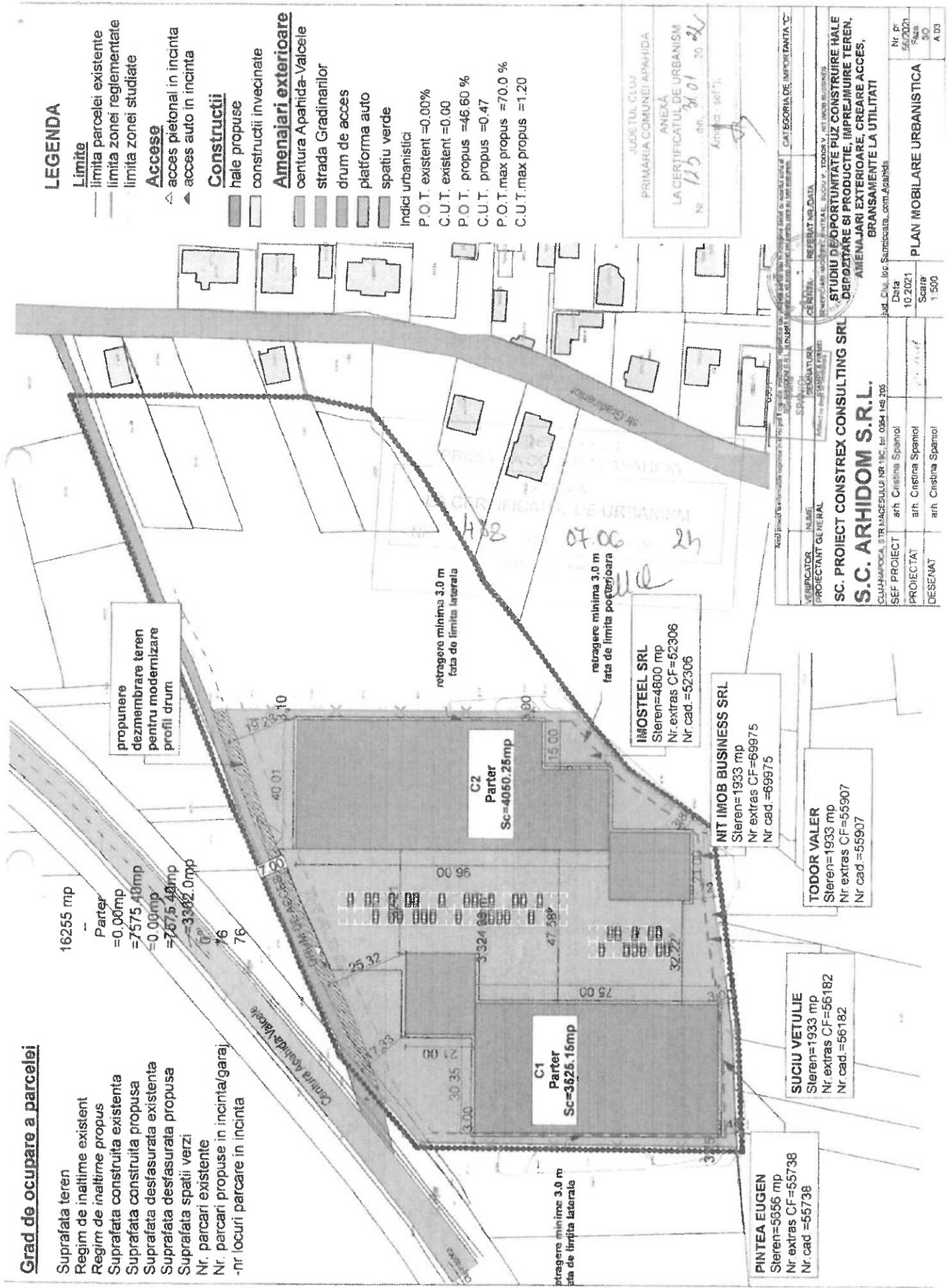
C2
Parter
Sc=4050.25mp

C1
Parter
Sc=3625.16mp

retragere minima 3.0 m
fata de limita laterala

LEGENDA

- Limite**
 - limita parcelei existente
 - limita zonei reglementate
 - limita zonei studiate
- Accese**
 - △ acces pietonal in incinta
 - ▲ acces auto in incinta
- Constructii**
 - hale propuse
 - constructii invecinate
- Amenajari exterioare**
 - centura Apathida-Valcele
 - strada Gradinarilor
 - drum de acces
 - platforma auto
 - spatiu verde
- Indici urbanistici
 - P.O.T. existent =0.00%
 - C.U.T. existent =0.00
 - P.O.T. propus =46.60 %
 - C.U.T. propus =0.47
 - P.O.T.max propus =70.0 %
 - C.U.T.max propus =1.20



JUDETUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APATHIDA
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 115 din 30.01.2021
Anexa nr. 2

Actul fiind în conformitate cu planul de urbanism aprobat prin hotărârea nr. 115 din 30.01.2021 a Consiliului Local al Municipiului Apathida, județul Cluj.

| | | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| VERIFICATOR | INALTIME | SPATIUL | REPERAT NR. DATA |
| PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT GENERAL |

SC. PROIECT CONSTREX CONSULTING SRL
S.C. ARHIDOM S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, STR. MACESELE NR. 10C, TEL. 0264 148 705

SEF PROIECT: arh. Cristina Spaniol
PROIECTAT: arh. Cristina Spaniol
DESEINAT: arh. Cristina Spaniol

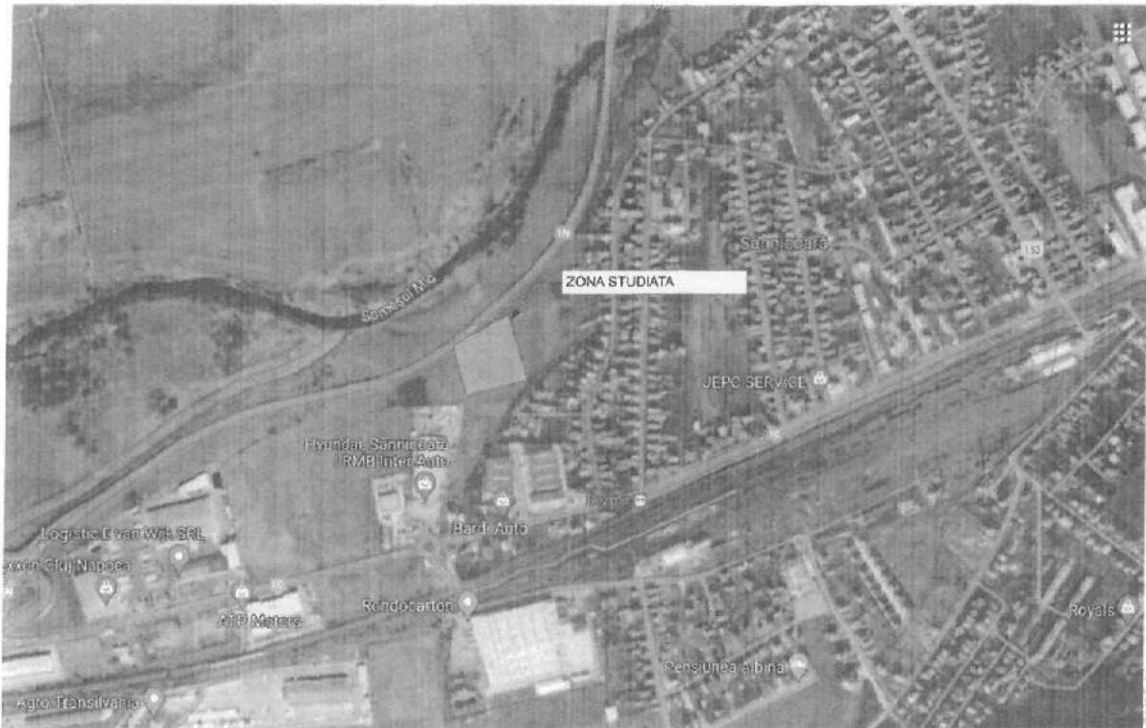
STUDIUL DE OPORTUNITATE PUIZ CONSTRUIRE HALE
DEPOZITARE SI PRODUCTIE, IMPREJURIURE TEREN,
AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES,
BRANSAMENTE LA UTILITATI

ad. Cluj, Str. Sarmasariei, com. Apathida

Nr. DT: 44/2021
Nr. SC: 44/2021
Nr. SO: A.03

Data: 10.2021
Scara: 1:500

PLAN MOBILARE URBANISTICA



| | | | |
|---|---|---|--|
| BRANSA DE UTILITATE DE SANITARA BSS1 | | INCADRAREA IN ZONA 125 28.01.2012 | |
| VERIFICATOR: Nume, Prenume, Denumire, Adresa, Localitate, Judet, Telefon, Fax, E-mail, Serviciu, Data | | | |
| PROIECTANT GENERAL: Nume, Prenume, Denumire, Adresa, Localitate, Judet, Telefon, Fax, E-mail, Serviciu, Data | | | |
| SC. PROIECT CONSTREX CONSULTING SRL S.C. ARHIDOM S.R.L. S.C. SA NIMICIA STR. MARIUSULUI NR. 190, JI. 0554 146 295 Str. C.ia. Rm. Santiscara, com. Coasta | | | |
| SCEL PROIECT PROIECTAT DESENAT | arh. Cristina Spantol arh. Cristina Spantol arh. Cristina Spantol | Data 10.02.11 Scara | CATEGORIA DE RAPORTANTA STUDIUL DE OPORTUNITATE PUIZ CONSTRUIRE HAIE DEPOZITARE SI PRODUCTIE, IMPREINUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA UTILITATI INCADRARE IN ZONA Nr. nr. 562/2011 Pagina S2 A.01 |

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 123 din 31/01/2022

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI
PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA
UTILITATI

Ca urmare cererii adresate de¹⁾ SC IMOSTEEL SRL CUI 2871710, SC NIT IMOB BUSINESS CUI
43515566, TODOR VALER, SUCIU VETULIE, PINTEA EUGEN cu sediu în județul CLUJ Municipiul
CLUJ NAPOCA satul - sectorul - cod poștal - strada STEFAN MORA nr. 6 bl. - sc. - et. - ap. - tel: e-mail:
registrată la nr. 2317 din 19/01/2022,

pentru imobilul - teren construcții - situat în județul CLUJ Comuna Apahida satul Sannicoara, Cod
postal 407042 -, zona INTRAVILAN, strada GRADINARILOR - nr. FN bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat
prin³⁾ PLAN DE SITUATIE SI PLAN DE INCADRARE IN ZONA, CF Nr. 52306-Apahida, nr. cad 52306;
CF Nr. 69975-Apahida, nr. cad 69975, CF Nr. 55907-Apahida, nr. cad 55907, CF Nr. 56182-Apahida, nr.
cad 56182, CF Nr. 55738-Apahida, nr. cad 55738

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / , faza , aprobată prin hotărârea Consiliului
local nr.20 / 31/03/2005

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat în intravilanul
localității Sannicoara și aparține domeniului privat al persoanelor fizice și juridice, conform CF
Nr. 52306-Apahida, nr. cad 52306; CF Nr. 69975-Apahida, nr. cad 69975, CF Nr. 55907-Apahida,
nr. cad 55907, CF Nr. 56182-Apahida, nr. cad 56182, CF Nr. 55738-Apahida, nr. cad 55738.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului: arabil.

Destinația stabilită prin PUG localitatea Sannicoara: zona unităților industriale, servicii și
depozitare, UTR IDp1.

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața terenului=16.255 mp; UTR IDp1; POT max 70%; CUT max 1,0. Utilizări permise:
producție, depozitare, servicii, comerț. Utilizări interzise: locuințe. Alte activități: comerț en-gros,
expoziții, locuințe de serviciu, targuri auto și utilaje, spații și dotări de instruire și pregătire
profesională, cantine pentru personal și unități medicale de medicină muncii, unități de prestări și
servicii bancare. Indicatori de utilizare a terenului: POT max 70%, CUT max. 1. Regim de
înălțime: maxim S+P+I+M, cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române. Amenajări: spații
verzi 15% din suprafața lotului.

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR 2/2022 EMIS DE PRIMĂRIA APAHIDA la
înlocuirea PUZ se vor respecta următoarele:

Limita teritoriului studiat : Ca urmare a prevederilor explicite ale Legii nr.350/2001 privind
amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare , limita
teritoriului studiat nu se poate restrânge în acest caz la parcelele pe care petentul dorește să
promoveze investiția . P.U.Z. se va întocmi pentru parcele alăturate și pentru calea de acces până
la cel mai apropiat drum public (str.GRADINARILOR). Zona propusă pentru studiu este
precizată în planșele anexa. În prezent, zona studiată se încadrează în UTR = Idp1. ZONA

STUDIATA SE VA IMPARTI IN 2 UTR, UNUL PENTRU CARE SE VOR PROPUNE REGLEMENTARI (terenul pe care se propune derularea investitiei) SI UNUL PENTRU CELELALTE TERENURI, CARE SE VOR REGLEMENTA PRIN PUZ IN ETAPAA II-A. În cazul în care bransarea ansamblului la utilități nu este posibilă tehnic în cadrul perimetrului definit , se va extindere zona de studiu până la cele mai apropiate puncte în care se află rețele edilitare existente ce se pot extinde , sau din care se poate prevedea bransarea . SE VA AVEA IN VEDERE CA EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE PANALA AMPLASAMENTUL STUDIAT, PRECUM SI EVENTUALE MODIFICARIILE CAPACITATILOR ACESTORA, IMPUSE PRIN AVIZELE DE SPECIALITATE, SE VA FACE PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR. SE PROPUNE URBANIZAREA UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE 16.255 MP. SE PROPUNE AMENAJAREA UNUI ANSAMBLU DE HALE CARE SA CUPRINDA ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, LOGISTICA SI SERVICII.

Indicatori maximali preconizati: P.O.T. max. prop = 70%; C.U.T. max prop = 1.00; Regim maxim de inaltime : D+P+E ;

Spatii verzi plantate : min. 20 % din suprafata studiata. Zonificarea se va face corect pentru faza P.U.Z.: zona de unitati de mica productie, servicii, birouri , zona căilor de comunicații , zone cu alte destinații , etc. fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse , respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute , cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică , pe planșele situației existente și de reglementări . Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control pe toate subzonele . Se vor pastra retragerile specifice zonei de siguranță în vecinătatea DN1C. Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces: 1) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la R.G.U. (H.G. nr.525/1996) . 2) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului , a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban . 3) Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului , fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent . 4) În caz că totuși condiția de la pct.2 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective , fundăturile vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 . Drumul mai lung de 30 m va avea o lățime minimă de 8m, cu loc de întoarcere la capat. SE VOR STUDIA VARINTE DE DESCHIDERE ACCES DINSPRE CENTURA DN 1C, ASTFEL INCAT SA SE EVITE AGLOMERAREA STRAZII GRADINARILOR. Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor : Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri private ale persoanelor fizice sau juridice , porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri terenuri pentru dotări edilitare , etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căii de acces și traseul rețelelor de utilități . Predarea către Consiliul Local al unui drum privat se va putea face doar după amenajarea complete a acestuia (utilitati si modernizare zone carosabila). Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă : Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă , în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații de incintă ; se va preciza complet soluția de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere și meteorice , în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare . Se va institui și marca pe planșe interdicție temporară de construire pentru terenurile pentru care nu se poate preciza complet soluția de canalizare . În conceperea partiului urbanistic , se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate , amenajate sau neamenajate , situate preferabil în continuitate .

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea reglementarii regimului de construire, functionarea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal si regulament urbanistic aferent, avizat si aprobat conform legii. Se va asigura informarea si consultarea publicului in toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010. Documentatia pentru obtinerea Autorizatiei de construire se va prezenta conform continutului cadru din Anexa 1 la normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicata.

Se vor respecta prevederile HG. nr. 525/1996 republicata, Legea nr. 350/2001 modificata, Ordonanta nr. 64/2010, Codul civil precum si toate legile, normativele si hotararile Consiliului local care reglementeaza amenajarea teritoriului si construirea in zona.

Planul de situatie necesar autorizarii lucrarilor, va fi intocmit pe suport topografic vizat de O.J.C.P.I. Cluj, la una din scarile 1:2000, 1:1000, 1:500.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, CREARE ACCES, BRANSAMENTE LA UTILITATI

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONTRUIRE / DESFINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ, STR. DOROBANTILOR, NR. 99, CLUJ-NAPOCA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la informație, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri

| | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> AVIZ DE PRINCIPIU APA-CANAL |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare | <input checked="" type="checkbox"/> AVIZ DE PRINCIPIU ENERGIE ELECTRICA |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input checked="" type="checkbox"/> AVIZ DE PRINCIPIU GAZE NATURALE |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input checked="" type="checkbox"/> DOCUMENTATIE PUZ |

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

| | | |
|--|--|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> CNAIR | <input checked="" type="checkbox"/> AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> CONSILIUL LOCAL APAHIDA PT. APROBARE PUZ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

d.4. Studii de specialitate

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Studiu geotehnic verificat Af | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

-

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
GRIGORE FATI

SECRETAR GENERAL
Jr. ALEXANDRU DAVID

L.S.

Întocmit de
MARIANA MUNTEAN



pentru ARHITECT ȘEF****)
Ing. IULIU MIRZA

Achitat taxa de 166,55 lei, conform chitanței nr. 3000868 din 19/01/2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
publicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 31.01.2023 până la data de 31.01.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
GRIGORE FATI

SECRETAR GENERAL
Jr. ALEXANDRU DAVID

L.S.



Întocmit de
MARIANA MUNTEAN

pentru ARHITECT ȘEF****)
Ing. IULIU MIRZA

Data prelungirii valabilității: 20.12.2022

Achitat taxa de 50 lei, conform chitanței nr. 1200288 din 07.12.2022

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.