



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” - S.A.

Registrul Comerțului J/40/9774/1998. CUI : RO 11054529

Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj

Registrul Comerțului J12/ 1921/ 2003; CUI 15586731

P-ța A. Iancu nr.17, Cluj Napoca, România

[www.cfr.ro](http://www.cfr.ro); e-mail:office.srefcluj@cfr.ro; cod postal:400117

Tel.0264592321;Fax:0264594712;Tel CFR: 123001



F 4

## CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC

NR. 16/I.2/18.03.2024

### DOCUMENT DE AVIZARE C.T.E.

- 1. Denumirea lucrării:** „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) comasare terenuri si construire hală industrială” pe amplasamentul situat în intravilanul loc. Sânicoadra, com. Apahida, județul Cluj
- 2. Beneficiar:** SC BILKA STEEL SRL, str. Henri Coandă, nr. 17, Brașov
- 3. Proiectant general:** SC METRIC SPACE ARCHITECTURE SRL - Cluj-Napoca
- 4. Proiectant general:** SC TREE SRL - Craiova
- 5. Conținutul documentației:**
  - procesul verbal nr. 3/148/11.03.2024 al Sectiei L3 Cluj;
  - plan de situație sc. 1: 1000 aferent procesului verbal;
  - Certificat de Urbanism nr. 735/31.10.2022 eliberat de Comuna Apahida, jud. Cluj;
  - extrase C.F. nr.: 50234, 50243, 50244, 73288 Apahida, emise de OCPI Cluj – BCPI Cluj-Napoca;
  - memoriu tehnic;
  - plan de încadrare în zonă;
  - plan reglementări urbanistice.

#### 6. Prezentare generală:

##### 6.1 Situația existentă

Terenul, în suprafață totală de **19.136,00 mp(4.264mp+8.600mp+2.300mp+3.972mp)** pentru care se solicită avizarea documentatiei de P.U.Z. pentru comasare terenuri si construire hală industrială este situat în intravilanul localității Sânicoadra, com. Apahida, județul Cluj.

Conform extraselor de Carte Funciară nr. 50234, 50243, 50244, 73288 Apahida – nr. cadastrale 50234, 50243, 50244, 73288, emise de OCPI Cluj – BCPI Cluj-Napoca, terenul se află în proprietatea SC BILKA STEEL SRL, cu sediul în loc Brașov, str. Henri Coandă, nr. 17, județul Brașov.

Terenul este situat parțial în zona de protecție a liniei cf 300 București - Ep. Bihor, în intervalul km 490+255 – 490+393, pe partea dreaptă în sens kilometric crescător, în interstația Apahida – Cluj-Napoca Est.

Distanța de la axul ultimei linii c.f. până la cel mai apropiat punct al terenului propus pentru PUZ (limita proprietății beneficiarului) este de **49,60m** (în dreptul km 490+393).

##### 6.2 Situația proiectată:

Obiectul prezentei documentații tehnice constă în întocmirea unui PUZ pentru comasarea a 4 terenuri si construirea unei hale industrială.

Conform PUG al com. Apahida terenul studiat prin PUZ, identificat prin CF nr.cad. 50234, 50243, 50244, 73288 Apahida este situat în intravilanul localității Sânicoadra, com. Apahida, județul Cluj având categoria de folosință fâneață, curți construcții, încadrat în UTR Ide8 – zona unităților industrial, servicii și depozitare

Documentația prezentă propune comasarea a 4 parcele de teren în suprafață totală de 19.136,00 mp, aflate în proprietatea SC BILKA STEEL SRL - Brașov identificate prin :

- CF 50234 Apahida - nr.top.50234 cu suprafața de 4.264mp;
- CF 50243 Apahida; nr.top.50243 cu suprafața de 8.600mp;
- CF 50244 Apahida, nr.top.50244 cu suprafața de 2.300mp;
- CF 73288 Apahida, nr.top.73288 cu suprafața de 3.972mp;

Pentru parcela studiată se propun următorii indicatori urbanistici: POTmax=70% și CUTmax =1.

Pe terenul care a generat PUZ-ul se propune:

- construire hală depozitare și spațiu administrative
- amenajări exterioare: alei pietonale, căi de circulație rutieră, parcaje
- împrejurire teren
- amplasare tothem.

PUZ - comasare terenuri si construire hală industrială - loc. Sânicoadra, com. Apahida, judetul Cluj

Pag.1



Accesul la zona studiată se realizează din str. Clujului, FN.

**Utilități:** - alimentarea cu energie electrică – prin extinderea rețelei existentă în zonă;  
- alimentarea cu apă potabilă de la rețeaua existentă în zonă;  
- evacuarea apelor pluviale și menajere – în rețeaua existentă în zonă.

**Lucrări de artă aflate în vecinătate:** -

**Situația poziției cablurilor și instalațiilor CFR existente în zonă** (măsuri propuse necesare pentru protejarea lor dacă este cazul):

- SCB - nu sunt în zona studiată;
- ELF - nu sunt în zona studiată;
- TTR - nu sunt în zona studiată.

\*Linia C.F. 300 București – Ep. Bihor, în apropierea căreia se află amplasamentul, este linie interoperabilă, electrificată, linie dublă, în aliniament, rambleu  $h = 0,5 \div 2,00\text{m}$ .

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Cluj din data de **18.03.2024** emite

### AVIZ C.F.R.

pentru: **DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ nr. 10/2023** – privind: „**Plan Urbanistic Zonal (PUZ) comasare terenuri si construire hală industrială**” pe amplasamentul situat în intravilanul loc. Sânicoaara, com. Apahida, județul Cluj, în următoarele condiții:

1. Beneficiarul va respecta *O.U.G. nr.131/28.12.2023 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998 actualizată, aprobată prin Legea nr. 89/1999, privind transportul pe căile ferate române, care prevede următoarele:*

- *în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:*
- *zona de siguranță, ce cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20,00 m măsurată din axul căii ferate. De asemenea HG nr. 581/1998 precizează că C.N.C.F. "CFR" - S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20,00 m, măsurate de o parte și de alta a axului căii ferate; în zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor;*
- *zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100,00 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților pot fi amplasate în această zonă, numai cu aprobarea C.N.C.F. "CFR" - S.A., conform actelor normative în vigoare;*

- *în cazul în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.*

2. Pentru toate construcțiile (inclusiv a rețelelor de utilități și a drumurilor) ce urmează a fi amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de o parte și de alta a axului liniei c.f.), se va solicita **Avizul CFR** de la Sucursala Regionala de Căi Ferate Cluj, în vederea obținerii Autorizației de execuție C.F.R. pentru începerea lucrărilor.

3. C.N.C.F. "CFR" – S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșia de 100 m la stânga și la dreapta căii ferate). Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri: poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor, etc și nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de acestea.

4. Beneficiarul NU va folosi la iluminatul exterior: lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară – conform prevederile din OUG nr. 12/1998 actualizată.

5. Se recomandă, să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate, vederea spre calea ferată (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile care acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate.

6. *Se va respecta* cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță a infrastructurii feroviare. *Se interzice* ocuparea terenului din zona cadastrală CFR.

7. *Sistematizarea verticală* a terenului, se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre calea ferată.

8. Pagubele aduse la infrastructura feroviară, din vina beneficiarului vor fi suportate de acesta.

9. *Prezentul Aviz C.F.R. este valabil pe perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația și numai dacă nu sunt modificări ale amplasamentului și ale elementelor constructive.*

**PREȘEDINTE C.T.E.**

**DIRECTOR**

**Petru CEȘA**



**ȘEF DIVIZIE TEHNICĂ**

**Norbert KISS**

**ȘEF SERVICIUL O.T.N.**  
**Simona Gabriela FLOREA**

**SECRETAR C.T.E.**  
**ȘEF BIROU AVIZE CFR**  
**Corina Rodica SOLOMON**

Red.: Ionela BANC  
Nr.exemplare: 2



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” - S.A.

Registrul Comerțului J/40/9774/1998. CUI : RO 11054529

Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj

Registrul Comerțului J12/ 1921/ 2003; CUI 15586731

Secția L. 3 Cluj

Str. Fabricii de Chibrituri nr.2, Cluj - Napoca,

www.cfr.ro; e-mail:office.srefcluj@cfr.ro; cod postal:400254

CNCF „CFR” S.A. BUCUREȘTI  
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE CLUJ  
DIVIZIA TEHNICĂ  
NR. 47/421/13 Mart 2024

<b>CFR</b>
SR EN ISO 9001:2015 Certificat SMC Nr. 301
SR EN ISO 14001:2015 Certificat SMM Nr. 114

F 5

## SECTIA L3 CLUJ

Nr. 3/148 /11.03.2024

### PROCES VERBAL

Încheiat azi 11.03.2024 de către comisia mixtă întrunită în baza solicitării înregistrată cu Nr. 47/C/44/ 12.02.2024 de către Divizia Tehnică, Serviciul T.E. Cadastru, pentru firma SC Bilka Steel SRL, prin care solicită avizul Sucursalei Regionalei CF Cluj, pentru realizarea obiectivului „Plan Urbanistic Zonal comasare parcele și construire hala industrială” pentru imobilele identificate prin CF 50234, CF 73288 și CF 50244 – comuna Apahida sat Sânnicoara.

- Beneficiarul investiției: SC Bilka Steel SRL
- Proiectantul general: SC Metric Space SRL
- Proiectant de specialitate: SC Tree SRL
- Număr proiect: 12.2023

Avizul CFR se solicită prin Certificatul de Urbanism nr. 735/31.10.2022 valabil 24 de luni de la data emiterii, eliberat de către Primăria Comunei Apahida Nr. 36451 din 31.10.2022.

Datele de identificare a amplasamentului rezultate în urma deplasării pe teren și a documentației depuse în vederea obținerii avizului :

#### 1. Amplasament :

- suprafața de teren reglementată este situată în intravilanul localității Sânnicoara;
- zona reglementată are o suprafață de 19136 mp.
- este situată pe zona protecție a infrastructurii feroviare – Magistrala 300 București - Episcopia Bihor, pe partea dreaptă în sens kilometric crescător.
- limitele suprafeței reglementate sunt cuprinse între km 490+255 și km 490+ 393.

#### 2. Caracteristicile liniei de cale ferată din vecinătatea zonei reglementată

Linia în apropierea căreia se află amplasamentul propus este:

- Magistrala 300 București – Episcopia Bihor, linie interoperabilă, cale dublă, electricată, rambleu între 0.5 – 2.00 m, în aliniament, face parte din infrastructura publică.
- Lucrări de artă aflate în vecinătate (poduri, podețe, TN, ziduri de sprijin, etc.): Nu este cazul
- Suprastructura căii ferate este formată din sină de tip 65 cu traverse de lemn și beton T17 , CFJ.
- Linia nu este propusă la casare, linia nu este închisă.

#### 3. Încadrare suprafață reglementată:

Limita zonei CFR pe porțiunea analizată este dată în coordonate Stero 70, între punctele 53 -55 conform planului de amplasament aferent CF 54945 UAT Apahida și delimitare a imobilului anexat 1:1000.

Limita zonei CFR pe porțiunea analizată este data în coordonate (X/Y) față de linia de referință Dubla I conform planului de amplasament anexat scara 1: 1000.

(unde X - reprezintă poziția km în dreptul căreia este fiecare punct, iar Y- reprezintă distanța de la cea mai apropiată linie CF din domeniul public).

- km 490+255 - 29 m și km 490+ 393 - 28 m

Limita zonei reglementate este data în coordonate (X/Y) față de linia de referință Dubla I km 490+255 - 53.50 m, km 490+267 - 53.13 m, km 490+288 - 52.57 m, km 490+300 - 52.31 m, km 490+318 - 51.91 m, km 490+333 - 51.55 m, km 490+ 348 - 51.05 m, km 490+371 - 50.12 m, km 490+393 - 49.60 m.

- AVIZ  
în CTE al Sucursalei Reg. CF Cluj  
16 din data de 11.03.24  
JSC

Între zona reglementată și zona CFR există alte proprietăți.

În concluzie Nu se încalcă zona cadastrală CFR.

Distanța din axul ultimei linii cf publica Dubla I până la cel mai apropiat punct al proprietății beneficiarului este de 49.60 m, în dreptul km 490+393.

**Accesul se realizează din Str. Clujului FN**

**4. Prin prezentul PUZ se propune:**

Terenul este format din 4 loturi care se află în proprietatea Sc Bilka Steel Srl conform Extraselor de Carte Funciară.

- Lot 1 Nr. Cad. 73288 - 3972 mp      Lot 2 Nr. Cad 50243 - 8600 mp
- Lot 3 Nr. Cad 50244 - 2300 mp      Lot 4 Nr. Cad 50234 - 4264 mp

Care se doresc a fi comasate, după comasarea celor patru loturi va rezulta un LOT cu suprafață totală de 19136 mp.

Gradul de ocupare existent :

POT existent = 0.00 %, CUT existent = 0.00

Gradul de ocupare maxim:

POT maxim = 70.00%, CUT maxim =

**Indici urbanistici propusi:**

INDICI SUPRAFETE PROPUSE		U.M
Suprafață teren (mp)	19136	mp
POT max PUG aprobat	70	%
CUT max PUG aprobat	1	-
Aria construită totală- propusă	8.000	Mp
POT propus- procent de ocupare al terenului	41,80	%
Aria desfășurată totală propusă	10.000	%
CUT propus- coeficient de utilizare al terenului	0,522	-

**Vizibilitatea: NU ESTE AFECTATĂ.**

**Utilități:** alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă  
evacuarea apelor pluviale și menajere –la rețeaua localității.

Situația poziției cablurilor și instalațiilor CFR existente în zonă (măsurile propuse necesare pentru protejarea lor dacă este cazul):

CT1 CLUJ: - nu exista cabluri SCB in zona analizata;

IFTE CLUJ: - in zona analizata nu se afla cabluri IFTE (ELF SI LC);

TTR CLUJ: - nu sunt cablurile TTR în zona studiata

Beneficiarul NU va folosi la iluminatul exterior: lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară – conform prevederile art. 26 din OUG nr. 12/1998.

**În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea C.N.C.F.R. aprobată prin Legea nr. 89/1999, se atrage atenția că limita a 20 m de o parte și de alta față de axul căii ferate este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice. În această zonă, în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri proprietate privată, pot fi efectuate exproprieri pentru cauze de utilitate publică, în condițiile legii.**

**În conformitate cu OUG nr. 12/1998 (cu modificările și completările ulterioare) în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m din axul liniei de o parte și alta a axului căii ferate) este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor”.**

**NOTĂ: A. Pentru construcții în apropierea liniilor electrificate:** În cazul în care există construcții confecționate din părți metalice (ex: gard din plasă de sârmă, stâlpi metalici, cabine executate din profile metalice, etc.), se vor proteja contra influențelor căii ferate electrificate prin legarea acestora la o priză de pământ individuală, aflându-se în zona de influență a liniei de contact (conform prevederilor STAS 4392/1962 și a Normativului pentru protecția împotriva influențelor căilor ferate electrificate monofazat 25kV, 50 Hz – cap. 4, pct. 4.1.5).

**NOTĂ: B. Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF Cluj – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații Cluj,** se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor (de ex. împrejmuire a terenului), să solicite asistența tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă: beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri.

Eventualele pagube aduse de beneficiar CNCF"CFR"SA vor fi suportate de către acesta.

CNCF"CFR"SA NU își asumă răspunderea pentru eventualele pagube produse din cauza trepidațiilor provenite din traficul feroviar.

- **ALTE CONSTATĂRI:** taxa de comisie în valoare de 1149,00 lei, reprezentând contravaloarea facturii nr. 12000525, achitat cu OP nr. 16.....

**La comisie au participat:**

STAȚIA CF  
Șef stație



SECȚIA L3 CLUJ

Roșca Monica

SECȚIA CT 1 Cluj

BENEFICIAR

PROIECTANT

SUCURSALA DE ELECTRIFICARE

LUNG DORIN

SUCURSALA REG. DE TELECOMUNICAȚII CFR CLUJ

RAOU MURĂȘAN

