



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

Registrul Comerțului J1998009774402, CUI : RO 11054529

Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj

Registrul Comerțului J2003001921125; CUI 15586731

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

www.cfr.ro; e-mail:office.srfcluj@cfr.ro; cod postal:400117

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



F 4

## CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC

NR. 32/I.7/14.07.2025

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

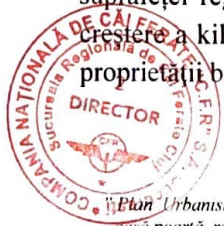
1. **Denumirea lucrării:** *Proiect nr.24-028/04.04.2025: " Plan Urbanistic Zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, reconfigurări interioare, construire, casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejurimi, amenajare drumuri incintă și parcuri, amenajare spații verzi, creare acces tir-uri, ,signalistică, bransamente utilități, organizare șantier*
2. **Beneficiar:** SC RONDOCARTON SRL, sat Sânicosara, com. Apahida, str. Aviatorilor, nr.2A,jud.Cluj
3. **Proiectant general:** CUMULUS ARCHITECTURE , str.Ion Brezoianu nr.23-25, corp B, et.3, sector1 , Bucuresti
4. **Continutul documentației**
  - Certificat de Urbanism nr. 841 din 23.10.2024 valabil până la data de 22.10.2026 eliberat de Primăria Comunei Apahida
  - proces verbal nr. 3/641/30.06.2025 al Secției L3 Cluj
  - plan reglementări urbanistice,zonificare vizat de Secția L3 Cluj, scara 1:1000
  - extras CF 76562 Apahida, nr. cad.76562, CF7 6561 Apahida, nr. cad 76561;CF 76500 Apahida, nr. cad.76500;
  - memoriu de prezentare
  - plan încadrare în localitate
  - plan încadrare în PUG, sc.1:10000
  - plan situație existentă, sc.1:1000
  - plan reglementări rețele edilitare, sc.1:1000
  - plan proprietatea asupra terenurilor, sc.1:1000
  - plan posibilități mobilare urbanistică, sc.1:1000

#### 5. Prezentare generală:

##### 5.1 Situația existentă

Terenurile care fac obiectul PUZ, în suprafață de 74692 mp, sunt situate în intravilanul comunei Apahida, sunt proprietatea beneficiarului conform extraselor CF 76562 Apahida (S= 5541 mp), nr. cad.76562, CF 76561 Apahida ( S=56841 mp), nr. cad 76561;CF 76500 Apahida, (S=12310 mp) nr. cad.76500;

Amplasamentul investiției: zona reglementată este situată în intravilanul localității Sânicosara (CF 76561 Apahida și CF 76562 Apahida) și intravilanul localității Dezmir (CF 76500 Apahida), comuna Apahida, str. Aviatorilor, nr.2A; în zona de protecție a infrastructurii feroviare, în vecinătatea Magistralei 300 București - Episcopia Bihor, interstația Apahida – Cluj-Napoca Est ; limitele suprafeței reglementate sunt cuprinse km 491+703 și km 491+969, pe partea stângă în sensul de creștere a kilometrajului. Distanța din axul ultimei linii cf publica până la cel mai apropiat punct al proprietății beneficiarului este de 37.10 m, în dreptul km 491+ 959.



*"Plan Urbanistic Zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, reconfigurări interioare, construire, casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejurimi, amenajare drumuri incintă și parcuri, amenajare spații verzi, creare acces tir-uri, ,signalistică, bransamente utilități, organizare șantier", teren în suprafață de 74692 mp în intravilanul localității Sânicosara întabulat în CF 76561 Apahida și CF 76562 Apahida și în intravilanul localității Dezmir întabulat în CF 76500 Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj*

Zona pe care sunt amplasate terenurile este reglementată ca UTR Ide2 zona unităților industriale, servicii, depozitare. Pe terenul cu nr. cad. 76561 există în prezent corpul de clădire C1 cu funcțiunea de producție/ depozitare și funcțiuni conexe.

Vecinătăți:

- la vest –proprietate privată;
- la est –proprietăți private;
- la sud – aerodromul Dezmir;
- la nord –strada Aviatorilor, și infrastructura feroviară a liniei c.f. 300

**5.2 Situația proiectată:**

Prin prezenta documentație se propune :

- modificarea limitelor intravilanului astfel încât si terenul cu CF 76500 Apahida sa fie in cuprins în intravilanul localității Sânnicoara
- crearea unui UTR Ide2.S format din cele trei terenuri, avînd funcțiunea UTR Ide2.S zona unităților industriale, servicii, depozitare.
- modificarea clădirilor existente și extinderea spațiilor de producție ,depozitare și anexe.
- asigurarea necesarului de spații amenajate pentru parcare în conformitate cu funcțiunea industrială și depozitare propuse. Se vor asigura 135 de locuri pentru parcare a autoturismelor și 10 locuri de parcare pentru autocamioane de mare tonaj.
- amenajarea de platforme pietonale și rutiere circulații și spații verzi
- organizarea de santier se va face în interiorul limitei de proprietate fără a afecta domeniul public sau terenurile învecinate

Rezulta următorul BILANȚ TERITORIAL a zonei reglementate raportat la parcelele cu nr. cad. 76500, 76561, 76562 prezentate comparativ cu situația existentă:

	UTILIZAREA TERENURILOR Conform reglementărilor urbanistice	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Teren situat în UTR Ide2, în intravilan Sânnicoară	62382	83.5 %	-	-
2	Teren situat în UTR Ide2, în intravilan Dezmir	12310	16.5 %	-	-
3	Teren situat în UTR Ide2.S, în intravilan Sânnicoară	-	-	74692	100 %
	TOTAL	74692	100 %	74692	100 %

	UTILIZAREA TERENURILOR Detalierea suprafețelor	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
4	Teren în proprietate	74692	100 %	74692	100%
5	Suprafața construită (inclusiv extinderile prevăzute în etapele ulterioare)	18810	25.2 %	37200	49.8%
6	Suprafața desfășurată (inclusiv extinderile prevăzute în etapele ulterioare)	20314	-	41350	-
7	Parcări, alei carosabile și pietonale	10777	14.4%	24350	32.6%
8	Spații verzi amenajate	45105	60.4%	13142	17.6%
	TOTAL	74692	100 %	74692	100 %

P.O.T maxim admis=70%

C.U.T.maxim admis =1

P.O.T propus= 49,8%

C.U.Tpropus=0,56

Echipare edilitară:

Utilități: \*alimentarea cu energie electrică, rețeaua existentă:

\*alimentarea cu apă potabilă, rețeaua existentă;

\*evacuarea apelor pluviale și menajere rețeaua existentă

" Plan Urbanistic Zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, reconfigurări interioare, construire, casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejurimi, amenajare drumuri incintă și parcare, amenajare spații verzi, creare acces tir-uri, signalistică, bransamente utilități, organizare șantier"; teren în suprafață de 74692 mp în intravilanul localității Sânnicoară întabulat în CF 76561 Apahida și CF 76562 Apahida și în intravilanul localității Dezmir întabulat în CF 76500 Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj



*Handwritten signature in blue ink.*

**Lucrări de artă aflate în vecinătate:**

Treceri la nivel : km491+906 SSR BAT.

**Situația cablurilor CFR:**

CT1 Cluj - pe zona studiată, cablurile aferente instalațiilor SCB se află la o distanță cuprinsă între 5-15 metri față de axul cai ferate, la o adâncime de 0,6-0,8 metri de ambele părți ale căii ferate.

Se va solicita pichetarea când se va construi.

IFTE 1 Cluj - nu există obiecții în zona analizată

TTR Cluj - nu există obiecții în zona analizată.

\*Linia Linia C.F. 300 București – Episcopia Bihor în apropierea căreia se află amplasamentul propus din domeniul public este linie interoperabilă cale dublă, electrificată, în aliniament, face parte din infrastructura publică, suprastructura liniei cea mai apropiată, este formată din șină tip 65, traverse de beton, CFJ

Consiliul Tehnico – Economic al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Cluj din data 14.07.2025 emite

**AVIZ C.F.R.**

**pentru: DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ nr.24-028/04.04.2025:** " Plan Urbanistic Zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, reconfigurări interioare, construire, casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejurări, amenajare drumuri incintă și parcuri, amenajare spații verzi, creare acces tir-uri, ,signalistică, bransamente utilități, organizare șantier", teren în suprafață de 74692 mp în intravilanul localității Sâncicovă întabulat în CF 76561 Apahida și CF 76562 Apahida și în intravilanul localității Dezmir întabulat în CF 76500 Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj, în zona de protecție a infrastructurii feroviare, în vecinătatea Magistralei 300 București - Episcopia Bihor, interstația Apahida – Cluj-Napoca Est , limitele suprafeței reglementate sunt cuprinse km 491+703 și km 491+969, pe partea stângă în sensul de creștere a kilometrajului.

1. Beneficiarul va respecta *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/1998 – actualizată (republicată în 2004), 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 incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

➤ zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

➤ 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. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

Plan Urbanistic Zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, reconfigurări interioare, construire, casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejurări, amenajare drumuri incintă și parcuri, amenajare spații verzi, creare acces tir-uri, ,signalistică, bransamente utilități, organizare șantier", teren în suprafață de 74692 mp în intravilanul localității Sâncicovă întabulat în CF 76561 Apahida și CF 76562 Apahida și în intravilanul localității Dezmir întabulat în CF 76500 Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

3. Pentru toate construcțiile 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 C.F.R.** de la Sucursala Regionala de Căi Ferate Cluj, în baza unei documentații tehnice în faza DTAC elaborată de proiectant de specialitate și verificată de verificator de proiecte atestat corespunzător, în vederea obținerii **Autorizației CFR pentru începerea lucrărilor.**

4. Documentația va cuprinde și Hotărârea Consiliului Local –Primăria Apahida, județul Cluj pentru aprobare *Plan Urbanistic Zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, recompartimentări interioare, construire, casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejmuiri, amenajare drumuri incintă și parcări, amenajare spații verzi, creare acces tir-uri, ,signalistică, bransamente utilități, organizare șantier”, teren în suprafață de 74692 mp în intravilanul localității Sânicoadă întabulat în CF 76561 Apahida și CF 76562 Apahida și în intravilanul localității Dezmir întabulat în CF 76500 Apahida, comuna Apahida, județul Cluj*

5. **Accesul** se va realiza din Str. Aviatorilor,,Apahida

6. **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.**

7. 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.

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

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

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

11. **Prezentul Aviz CFR este valabil numai dacă nu sunt modificări ale amplasamentului și ale elementelor constructive.**

**PREȘEDINTE C.T.E.**

**DIRECTOR**

**Petru CEȘA**



**SECRETAR C.T.E.**  
**ȘEF SERVICIU TEHNIC**  
**Radu PRODAN**

Red: Marcela STEF  
Nr exemplare

*" Plan Urbanistic Zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, recompartimentări interioare, construire, casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejmuiri, amenajare drumuri incintă și parcări, amenajare spații verzi, creare acces tir-uri, ,signalistică, bransamente utilități, organizare șantier”, teren în suprafață de 74692 mp în intravilanul localității Sânicoadă întabulat în CF 76561 Apahida și CF 76562 Apahida și în intravilanul localității Dezmir întabulat în CF 76500 Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj*