

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

Baldea Mihnea Silviu, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, satul Sânnicoară, sectorul , cod postal , str. Aviatorilor, nr. 2A, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0723328182, email elena.ruscan@cumulus.one,

înregistrata la nr. CAZ/59/2025 din 19-09-2025

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite **următorul:**

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL FAVORABIL

pentru Planul urbanistic zonal pentru: Plan urbanistic zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, recompartimentări interioare, construire copertine, construire casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejmuiri, amenajare drumuri incintă și parcări, amenajare spații verzi, creare acces nou TIR-uri, signalistică, bransamente utilități, organizare de șantier.

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numărul cadastral 76500, având suprafața de 12310 **m²**

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numărul cadastral 76561, având suprafața de 56841 **m²**

generat de imobilul situat în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numărul cadastral 76562, având suprafața de 5541 **m²**

Inițiator: Baldea Mihnea Silviu

Proiectant: S.C. Cumulus Architecture S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Paul-Razvan Puchici

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: Terenurile care au generat P.U.Z. se află situat în intravilanul Comunei Apahida, sat Sânnicoară (terenurile cu nr. cad. 76561 și 76562), sat Dezmir (terenul cu nr. cad. 76500) jud. Cluj, cu acces din strada Aviatorilor, nr. 2A și au suprafața totală de 74692,0 mp.

Se dorește reabilitarea halelor existente și construirea unor noi corpuri de clădire cu funcțiunea depozitare/ producție și funcțiuni conexe.

Prevederi P.U.G/P.U.Z. — R.L.U. aprobate anterior:

UTR: UTR IDp2 (partial) - intravilan Dezmir: industrie, depozitare, servicii si comert;

UTR IDE2 (partial) - intravilan Sannicoara: zona unitatilor industriale, sevicii si depozitare;

regim de construire: deschis;

funcțiuni predominante: funcțiuni industriale, servicii si depozitare;

H maxim în niveluri: S+P+E+M;

H maxim în metri (la coamă): 15;

H maxim în metri (la cornișă): -;

retragerea minimă față de aliniament: cu respectarea aliniamentului existent;



retrageri minime față de limitele laterale: -în funcție de înălțimea construcțiilor propuse,
-este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, cu excepția cazurilor când acestea deja există.;

retrageri minime față de limitele posterioare: -în funcție de înălțimea construcțiilor propuse,
-este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, cu excepția cazurilor când acestea deja există.;

POT max: 70%;

CUT max: 1;

Circulații și accese: accesul se realizează din drumul național- Strada Clujului - acces existent;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: existent;

Energie electrică: existent;

Canalizare: existent;

Încălzire: existent

Prevederi P.U.Z. propuse:a

UTR: UTR Ide2.S - zona unităților industriale, servicii si depozitare situate în intravilanul localității Sannicoara;

Regim de construire: deschis;

Funcțiuni predominante: funcțiuni industriale, servicii si depozitare;

H maxim în niveluri: S+P+E+M;

H maxim în metri (la coamă): 15 , aceasta înălțime poate fi depășită punctual de construcții sau instalații specifice funcționarii procesului industrial, numai cu avizul AACR;

H maxim în metri (la cornișă): 15;

retragerea minimă față de aliniament: 10,0 m (edificabil);

retrageri minime față de limitele laterale: 10,0 m (edificabil);

retrageri minime față de limitele posterioare: 10,0 m (edificabil);

POT max: 70%;

CUT max: 1;

circulații și accese: -accesul se realizează din drumul național- Strada Clujului - acces existent

-se vor prevedea accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: prelungire rețele existente;

Energie electrică: prelungire rețele existente;

Canalizare: prelungire rețele existente;

Încălzire: prelungire rețele existente.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2¹) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2025-10-17 **se avizează FAVORABIL PLANUL URBANISTIC ZONAL.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 841 din 2025 emis de Primaria Apahida.

Arhitect-Şef,

Întocmit,