

HOTĂRÂRE

Nr. .../26.02.2026

privind avizarea, de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări ce urmează a fi desfășurate pe domeniul public de către Mihai Valeria Minodora, pentru ARDEAL CONSTRUCT S.R.L.

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară la data de 26.02.2026

Analizând: proiectul de hotărâre privind avizarea, de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări ce urmează a fi desfășurate pe domeniul public de către Mihai Valeria Minodora, pentru ARDEAL CONSTRUCT S.R.L.- proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, referatul de aprobare nr. 5594/16.02.2026 al Primarului comunei Apahida, documentația nr. 2745/26.01.2026 și raportul de specialitate nr. 5606/16.02.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Văzând avizul comisiei pentru agricultura, amenajarea teritoriului și urbanism

În baza prevederilor:

- Art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 3, 4 și 9 din Carta Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism – republicată,
- Art. 11 alin. (1) lit. m din Legea nr. 193/28.10.2019 privind modificarea Legii nr. 50/1991.

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (6) lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Fiind îndeplinite prevederile art. 136 și art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se avizează, de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, lucrările ce urmează a fi desfășurate pe domeniul public, privind obiectivul de investiții „Amenajare acces auto și pietonale, bransamente la utilități (amenajare pod peste pâraul Zăpodie) ”, lucrările se vor realiza în loc. Dezmir, str. Cantonului, nr. FN, comuna Apahida, jud. Cluj, executate de Mihai Valeria Minodora, pentru ARDEAL CONSTRUCT S.R.L.

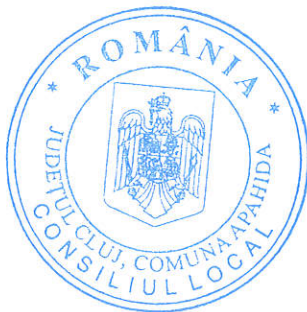
Art.2 Executantul este obligat ca, în cazul intervențiilor asupra suprafeței carosabile asfaltate, să încheie contract cu o societate autorizată pentru refacerea structurilor rutiere și să obțină, în prealabil, autorizația de construire pentru lucrările de spargere.

Art.3 După finalizarea lucrărilor, Mihai Valeria Minodora, pentru ARDEAL CONSTRUCT S.R.L., se obligă să aducă terenul la starea inițială, pe cheltuiala proprie.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Apahida și Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei, Instituției Prefectului – Județul Cluj, Primarului Comunei Apahida, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru și beneficiarului Mihai Valeria Minodora, pentru ARDEAL CONSTRUCT S.R.L. și se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial Local al Comunei Apahida, pe site-ul www.primaria-apahida.ro.

Inițiator
Primar,
Belce Ramona Cristina



Avizat,
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina





Nr. 5594 din 16.02.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către Mihai Valeria Minodora pentru Ardeal Construct SRL

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. 2745 din 26.01.2026, prin care solicită avizul Consiliului local în vederea efectuării de lucrări pe domeniul public al comunei Apahida, precum și prevederile art. 11 alin. (1) lit. m din Legea nr. 193/28.10.2010 privind modificarea Legii nr. 50/1991, se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către Mihai Valeria Minodora pentru ARDEAL CONSTRUCT SRL.

PRIMAR,
BELCE RAMONA - CRISTINA





COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 5606 din 16.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de avizare a unor lucrări ce se vor desfășura pe domeniul public

În urma demersurilor întreprinse de beneficiar, în vederea amenajării unui acces auto și pietonal și bransamente la utilități pentru parcelele înscrise în CF 75835-Apahida, nr. cad. 75835, CF 74318-Apahida, nr. cad. 74318, se propun a se efectua unele lucrări pe domeniul public:

**1. AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONALE, BRANSAMENTE LA UTILITATI
(amenajare pod peste paraul Zapodie)**

- Lucrările se vor realiza în **loc. Dezmir, str. Cantonului, nr. F.N.**
- Beneficiar: **Mihai Valeria Minodora pentru ARDEAL CONSTRUCT SRL**

În scopul autorizării construcțiilor pe parcelele mai sus amintite, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 559 din 08.08.2025.

Lucrările (amenajare pod peste paraul Zapodie) sunt necesare a se executa în vederea asigurării accesului nou pe proprietățile situate în loc. Dezmir, str. Cantonului nr. F.N. și bransarea construcției la utilități.

Se va evita execuția de lucrărilor pe suprafețe asfaltate, iar acolo unde nu este posibil, se va încheia contract cu firmă specializată de refacere a structurilor rutiere.

Se va obține autorizație de spargere pentru lucrarea în cauză, înainte de începerea lucrărilor.

Considerăm oportună investiția propusă întrucât conduce la modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare. În consecință, propunem adoptarea unei hotărâri a consiliului local în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, care să aprobe continuarea demersurilor în vederea executării lucrărilor pe domeniul public.

ARHITECT SEF

Arh. Dan Gabriel Sopterean



COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 2745 din 03.02.2026

Către,

S.C. ARDEAL CONSTRUCT S.R.L.
str. Ploiești, nr. 6-8, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Spre știință,

MIHAI M. VALERIA MINODORA B.I.A.

Referitor la documentația depusă și înregistrată la Primăria Comunei Apahida, cu **nr. 2745** din **26.01.2025**, pentru aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.Z: **„Introducere în intravilan pentru construire hală industrială, amenajări exterioare incintă, împrejmuire parcelă”**, vă transmitem următoarele:

În urma analizei documentației cu numărul mai sus menționat, prin prezenta vă solicităm să ridicați documentația și să o redepuneți cu următoarele completări:

1. R.L.U, conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, Vol. 2. Se va avea în vedere introducerea unor prevederi care să asigure adaptarea construcțiilor la declivitatea accentuată a terenului.
2. Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
3. Plan topografic vizat O.C.P.I și P.V. de recepție a lucrării topografice, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
4. Aviz consultativ al C.T.A.T.U. a județului Cluj, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
5. Studiu geotehnic, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
6. Aviz Consiliul Local Apahida în calitate de administrator al domeniului public, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
7. 4 exemplare letrice ale documentației complete
8. Documentația în format digital, scanată cu semnături, respectiv editabil pentru suprapunerea în sistem Stereo 70.

Arhitect-Şef:
Arh. Dan-Gabriel Şopterean





COMPARTIMENT URBANISM, AMET

Către,

S.C. ARDEAL CONSTRUCT S.R.L.
str. Ploiești, nr. 6-8, mun. Cluj-Napoca, jud.

Spre știință,

MIHAI M. VALERIA MINODORA B.I.A.

Referitor la documentația depusă și înregistrată la Primăria Comunei Apahida, cu nr. 2745 din 26.01.2025, pentru aprobarea prin hotărârea Consiliului Local a documentației P.L.U. „Introducere în intravilan pentru construire hală industrială, amenajări exterioare fațadă, împrejmuire parcelă”, vă transmitem următoarele:

În urma analizei documentației cu numărul mai sus menționat, prin prezenta vă solicităm să ridicați documentația și să o redepuneți cu următoarele completări:

1. R.L.U, conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, Vol. 2. Se va avea în vedere introducerea unor prevederi care să asigure adaptarea construcțiilor la declivitatea accentuată a terenului.
2. Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
3. Plan topografic vizat O.C.P.I și P.V. de recepție a lucrării topografice, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
4. Aviz consultativ al C.T.A.T.U. a județului Cluj, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
5. Studiu geotehnic, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
6. Aviz Consiliul Local Apahida în calitate de administrator al domeniului public, conform C.U. nr. 559 din 08.08.2025
7. 4 exemplare letrice ale documentației complete
8. Documentația în format digital, scanată cu semnături, respectiv editabil pentru suprapunerea în sistem Stereo 70.

Arhitect-Şef:
Arh. Dan-Gabriel Şopterean

Se transmite pe mail și
descărcat cu retur.

↳ cererea rămâne la noi
se pune în val I / coresp.

Seu moza A
sorle ca a
ridicată.

Subiect: Adresă retragere dosar

de la: Daniela Jucan <danielajucan@primaria-apahida.ro>

Data: 03.02.2026, 13:17

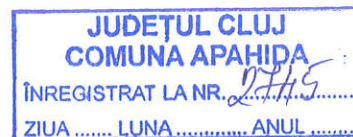
Către: minodora.nejur@gmail.com

Atașamente:

0304_260203125907_001.pdf

68,8 KB

Taxa aviz CL 23 Be
du



CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA

26. IAN. 2026

Subsemnata MIHAI VALERIA MINODORA domiciliata in mun. Cluj-Napoca, Str. Gh. Dima, nr. 22, Telefon 0740-664019 e mail minodora.nejur@gmail.com

Reprezentant al ARDEAL CONSTRUCT SRL, cu sediul in mun. Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 6-8, jud. Cluj, CUI : 4924209

Va rog prin prezenta a aproba PUZ-Introducere in intravilan pentru lucrări pe domeniul public al comunei Apahida si a emite HCL in acest sens in vederea realizarii **PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL**

Lucrarea se va executa in localitatea DEZMIR, nr: F.N. , Str. Sannicoara , Comuna Apahida, județul Cluj.

Anexez prezentei:

- Copie Certificat de urbanism
- Copie CUI mandatar proiect
- CF-uri si procuri notariale
- Memoriu PUZ
- Pan Încadrare in zona
- Plan Situație existentă
- Plan Reglementari Urbanistice
- Plan Ilustrare urbanistică
- Avize si acorduri PUZ

DATA

26.01.2026

SEMNATUTA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 559 din 08.08.2025

în scopul: PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, IMPREJMUIRE PARCELA, ACCES AUTO SI PIETONAL

Ca urmare a cererii adresate de **IRIMIES GHEORGHE si sotia IRIMIES SIMONA-LUCIA** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Fagetului, nr. 31D, cnp/cui 1680715120755, telefon/fax 0740 664 019, e-mail minodora.nejur@gmail.com;

SC ARDEAL CONSTRUCT SRL pentru **CENAN IOAN CNP 1530203120644, SI CHERECHES MARIA CNP 2500407120641** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada PLOIESTI, nr. 6-8, cnp/cui 4924209, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 25092 din 17.07.2025

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Dezmir, strada CANTONULUI, nr. F.N. tarla _____ parcela _____, C.F.: **75835, 74318-Apahida** numar cadastral/topografic: **75835, 74318**.

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 extravilanul localității Dezmir și aparține persoanelor fizice, conform C.F. Nr. 75835, 74318-Apahida, Nr. cad. 75835, 74318.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala a terenului: arabil;

Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Dezmir: teren extravilan localitatea Dezmir;

3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 10358 mp.

Se propune introducerea terenului în intravilan și realizarea unei hale industriale, a amenajărilor exterioare și a împrejmuirii terenului.

Teren extravilan.

Conform Ord. 839/2009 art 60(4): pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

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

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

consolidată 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 consilidra parcela adiacentă, similară în înteles 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, 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 rețelilor edilitare publice existente se pot realiza / finanța 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 stradă 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 consilidrează neconstructibil 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 interdicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și parcuri dispuse longitudinal.

PARCAJE ȘI GARAJE

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

- pentru funcțiunea 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.
- parcurile pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situația parcarilor amplasate la sol, se va păstra o distanța minimă de 5m față de ferestrele camerelor de

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 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 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 însoțită 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 ✓

☒ Canalizare ✓

☒ Alimentare cu energie electrică ✓

☒ Gaze naturale ✓

- d.2) avize și acorduri privind:

☒ Sanatatea 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:

☒ Studiu geotehnic, verificat Af

☒ Documentație P.U.Z.

- d.4) Alte acorduri/declarații:

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

☒ Plan topografic vizat de O.C.P.I.

☒ Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Cluj Serviciul rutier ✓

☒ Aviz A.N. Apele Române A.B.A. Someș-Tisa ✓

☒ Aviz Stat Major General (M.Ap.N.), conform H.G. 62/1996 ✓

☒ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

☒ Scoatere din circuitul agricol al terenului agricol din extravilan afectat de lucrări ✓

☒ Aviz consultativ al C.T.A.T.U. a județului Cluj, conform H.C.L. nr. 172 din 29.08.2023

☒ Aviz Consiliul Local Apahida pentru aprobare documentației P.U.D. / P.U.Z.

☒ Aviz Consiliul Local Apahida în calitate de administrator al domeniului public

- d.7) documente de plată ale următoarelor taxe:

☒ Taxa aviz consiliu local

☒ Taxa pentru activități de informare și consultare a publicului pentru documentația P.U.Z. și P.U.D.

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24luni** de la data emiterii.

Primar,
Belce Ramona Cristina

Întocmit
ing. Mariana Mirela Muntean



Secretar General,
C.J. Anca-Florina Bucur

P. Arhitect sef,
Arh. Dan Gabriel Sopterean

Achitat taxa de: **115,58 lei**, conform chitanta - **6008090/17.07.2025**.

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 PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

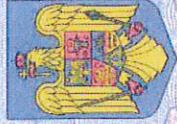
Întocmit

ARHITECT ȘEF,

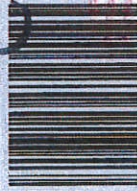
Achitat taxa de: _____ conform _____ nr. _____ din _____.

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: _____



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



2025242325812

Firmă: ARDEAL CONSTRUCT SRL

Sediu social: Jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str. PLOIEȘTI, Nr. 6-8

Activitatea principală: 6820 - închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de Înregistrare: 4924209

din data de: 25.11.1993

Director,

Dorin Marius DEAC

Identificator Unic la Nivel European (EUID):
ROONRC.J1993003803123

Nr. de ordine în registrul comerțului: J1993003803123

Data eliberării: 02.07.2025



Seria B Nr. 5396154

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75835 Apahida

Nr. cerere	195216
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194531182



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75835	4.675	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14058 / 23/01/2024		
Act Notarial nr. ACT DE ADRE IN PLATA NR 4150, din 04/06/2015 emis de CHIS MIHAELA-LILIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IRIMIES GHEORGHE, căsătorit cu 2) IRIMIES SIMONA-LUCIA, bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 271247/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 89006 din 05/06/2015;	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
46203 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autentificată cu nr. 346, din 27/02/2025 emis de FORNADE ALIN-CORNELIU;		
B6	Se notează promisiunea bilaterală de vânzarea- cumpărare, autentificată cu nr. 346 din 27.02.2025 emis de notar FORNADE ALIN-CORNELIU, având ca obiect imobilul de sub A1, încheiată între IRIMIES GHEORGHE și IRIMIES SIMONA-LUCIA, în calitate de promitenți vânzători și ARDEAL CONSTRUCT SRL, în calitate de promitent cumpărător.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

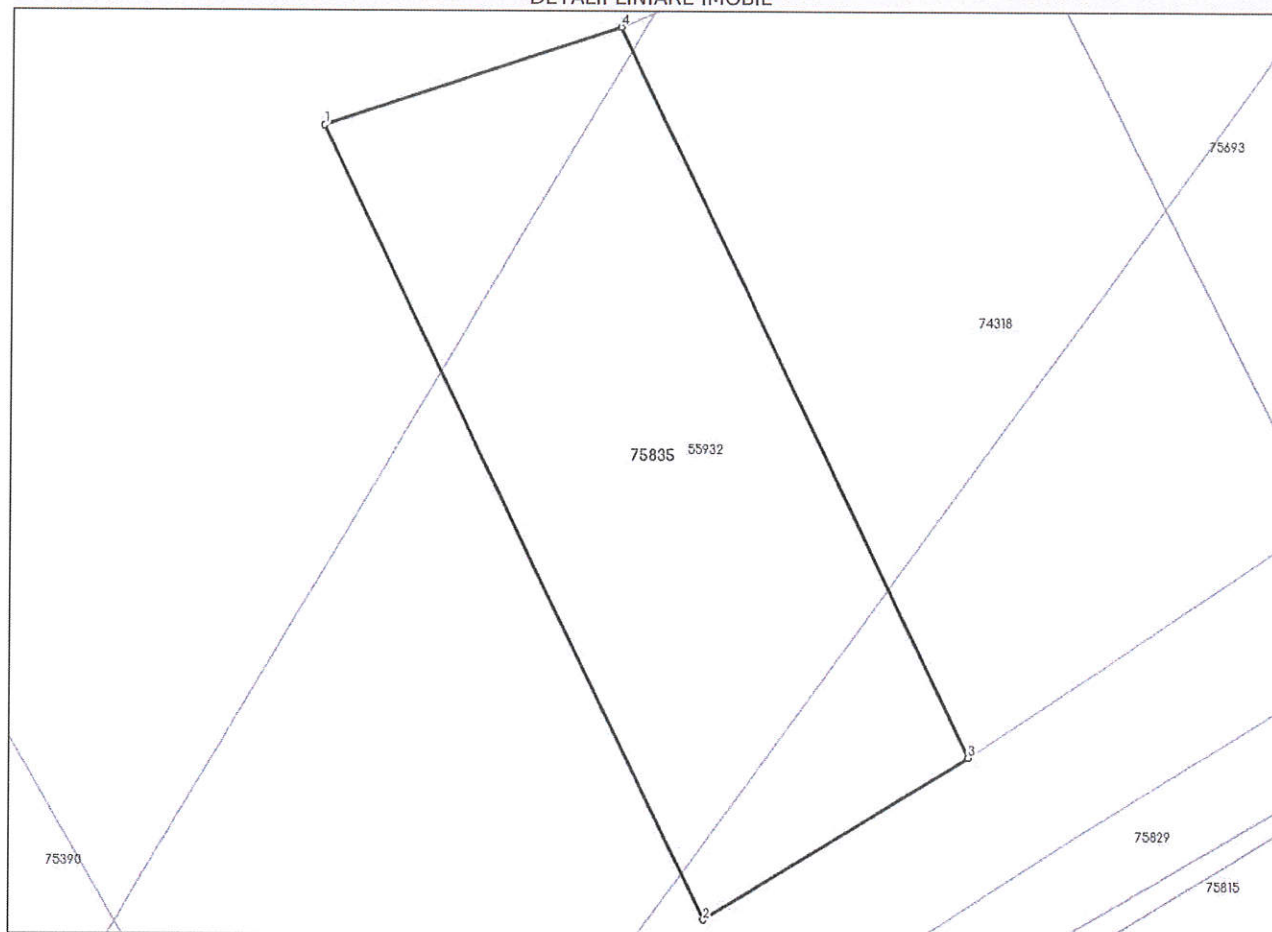
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75835	4.675	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.675	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	117.471
2	3	41.659
3	4	107.968
4	1	41.85

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	188209	29-08-2025	04-09-2025	Notare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/09/2025, 16:30

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 74318 Apahida

Nr. cerere	195217
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194531541



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74318	5.683	Teren neimprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
264618 / 13/12/2022		
Act Administrativ nr. 3350/5227, din 12/10/2006 emis de CJPSDPAT Cluj; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 13/12/2022 emis de PFA Cristea Radu Ioan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie modificata, din 11/01/2023 emis de PFA Cristea Radu Ioan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan parcelar de punere in posesie, din 13/12/2022 emis de PFA Cristea Radu Ioan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan de incadrare in tarla, din 13/12/2022 emis de PFA Cristea Radu Ioan; Act Administrativ nr. 6358, din 25/02/2022 emis de Primaria Comunei Apahida; Act Administrativ nr. 915165, din 12/12/2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 13/12/2022 emis de PFA Cristea Radu Ioan; Act Notarial nr. 44/2007, din 04/05/2007 emis de N.P. Ciugudean George Maximilian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) CENAN IOAN	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) CHERECHES MARIA	A1
B4	se notează faptul că imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
B5	se notează faptul că imobilul de sub A1 se află sub incidența art.3 din Legea nr. 17/2014	A1
46150 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată cu nr. 343, din 27/02/2025 emis de FORNADE ALIN-CORNELIU;		
B6	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare aut. sub nr. 343/27.02.2025 de notar public FORNADE ALIN-CORNELIU încheiată între CENAN IOAN, CHERECHES MARIA, în calitate de promitenți vânzători și ARDEAL CONSTRUCT SRL în calitate de promitent cumpărător având ca obiect imobilul de sub A1, cu termen de perfectare a actului în formă autentică până la data de 31.07.2025	A1

C. Partea III. SARCINI .

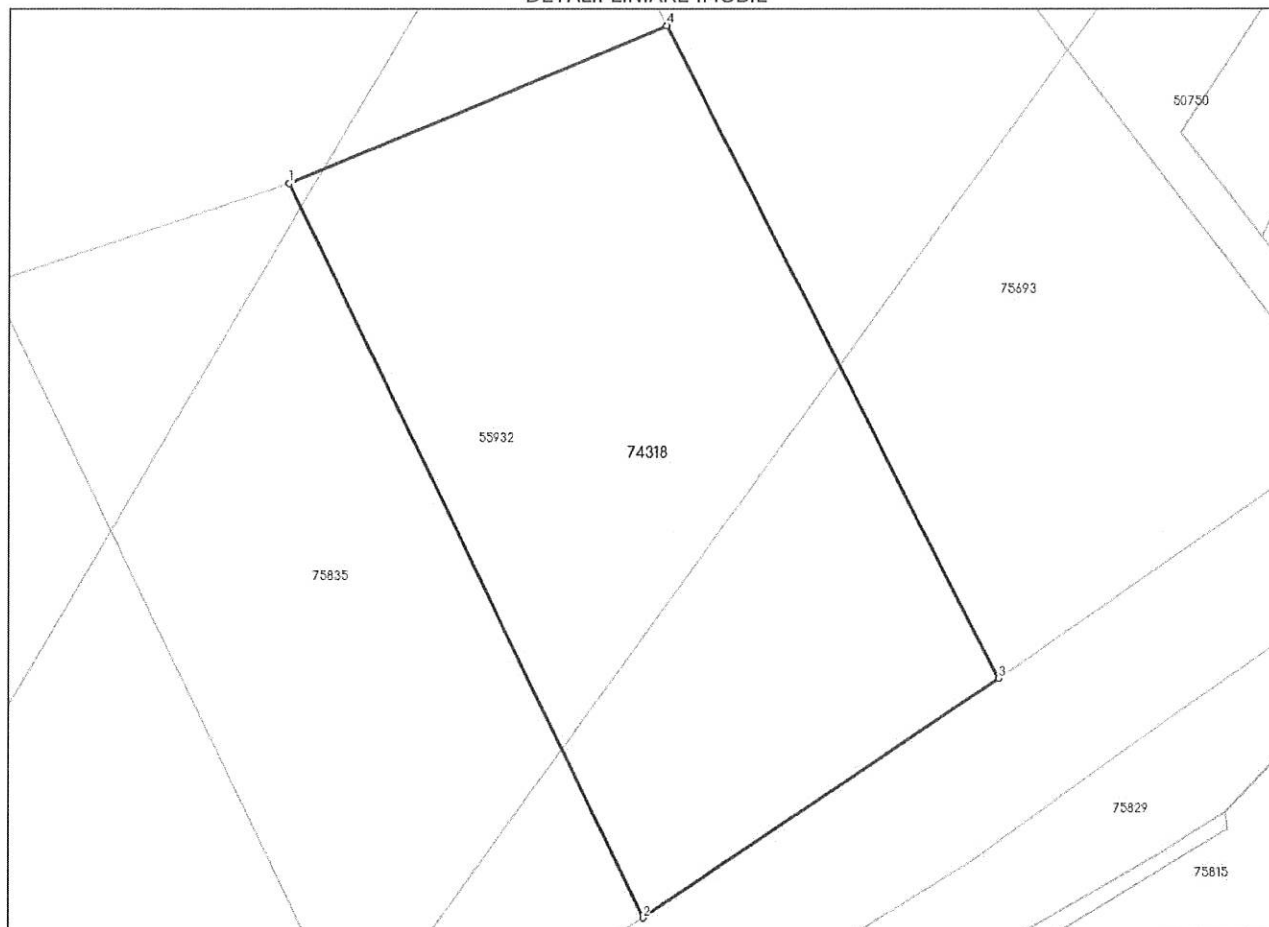
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74318	5.683	Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.683	103	687/96	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	107.968
2	3	57.006
3	4	97.099
4	1	54.429

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	191157	03-09-2025	09-09-2025	Notare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/09/2025, 16:30

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



S-a solicitat autentificarea prezentului act

PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnații **CENAN IOAN**, cetățean român, stare civilă căsătorit, născut la data de 03.02.1953 în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, domiciliat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Morii, nr. 34, județul Cluj, identificat prin cartea de identitate seria KX nr. 615994 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 20.06.2008, valabilă până la data de 03.02.2068, având cod numeric personal 1530203120644, și **CHERECHES MARIA**, cetățean român, stare civilă căsătorită, născută la data de 07.04.1950 în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, strada Băii, nr. 3, județul Cluj, identificată prin cartea de identitate seria KX nr. 879105 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 24.04.2012, valabilă până la data de 07.04.2072, având cod numeric personal 2500407120641, **în calitate de proprietari asupra imobilului situat în județul Cluj, înscris în cartea funciară numărul 74318 Apahida, număr crt. A1, număr cadastral 74318, constând din teren extravilan având categoria de folosință arabil în suprafață de 5.683 mp.; tarla 103, parcela 687/96, având mențiunea la rubrica observații/referințe teren neîmprejmuit; imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar, având notat sub poziția B4 faptul că imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar, având notat sub poziția B5 mențiunea imobilul de sub A1 se află sub incidența articolului 3 din Legea nr. 17/2024, având notată sub poziția B6 promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare aut. sub nr. 343/27.02.2025 de notar public Fornade Alin-Corneliu încheiată între Cenana Ioan, Chereches Maria, în calitate de promitenți vânzători și Ardeal Construct SRL în calitate de promitent cumpărător având ca obiect imobilul de sub A1, cu termen de perfectare a actului în formă autentică până la data de 31.07.2025.**, înscrisă în baza încheierii numărul 46150 din data de 28.02.2025, conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat la data de 28.08.2025 în baza cererii înregistrată cu nr. 186780 din data de 28.08.2025 de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, prin prezentul act, **împuternicim pe ARDEAL CONSTRUCT Societate cu Răspundere Limitată**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, strada Ploiești, nr. 6-8, județul Cluj, având nr. de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj J12/3803/1993, identificator unic la nivel european EUID ROONRC.J12/3803/1993, cod de înregistrare fiscală RO 4924209, **prin oricare dintre angajații societății**, pentru ca, în numele nostru și pentru noi, să îndeplinească mandatele care urmează.

I. Mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, ne va reprezenta cu depline puteri la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca, la Inspectoratul de Poliție Județean Cluj, Serviciul Rutier, la Agenția Națională Apele Române, Administrația Bazinală de Apă „Someș-Tisa”, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Agenția pentru Protecția Mediului a județului Cluj, la Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, la Autoritatea Aeronautică Civilă Romană, la Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Cluj, la Ministerul Transporturilor, la Căile Ferate Române, Compania Națională

de Administrare s Infrastructurii Rutiere, la Primăria Comunei Apahida, la Consiliul Local al Comunei Apahida, la Consiliul Județean Cluj, precum și la orice instituții abilitate, chiar nementionate expres în cuprinsul acesteia, în vederea depunerii, solicitării, obținerii și ridicării tuturor avizelor menționate în certificatul de urbanism nr. 559 din data de 08.08.2025 emis de către Primăria Comunei Apahida, județul Cluj, în scopul „Planului urbanistic zonal pentru introducere teren în intravilan și construire hală industrială, amenajări exterioare incintă, împrejmuire parcelă, acces auto și pietonal”.

Pentru îndeplinirea prezentului mandat, mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, cu depline puteri și în limitele prezentului mandat, va solicita eliberarea de autorizații de construire, avize, certificate de urbanism, va îndeplini toate demersurile necesare, va face orice fel de cereri și declarații, va depune și ridica documente, va ridica inclusiv actele emise în baza prezentului înscris, va achita orice fel de taxe, va realiza acțiuni chiar nespecificate expres în prezentul mandat, dar necesare îndeplinirii mandatului, și va semna oriunde va fi necesar, semnăturile sale fiindu-mi opozabile.

II. Mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, ne va reprezenta la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, precum și la orice alte instituții abilitate, persoane fizice și juridice, unde va îndeplini toate formalitățile necesare în vederea actualizării datelor de carte funciară ale imobilului identificat și descris mai sus, inclusiv pentru înscrierea apartenenței terenului în intravilan sau extravilan, în vederea actualizării și rectificării datelor de carte funciară, inclusiv a actualizării geometriei, a destinației, a adresei administrative, a obținerii numerelor cadastrale și a oricăror altor actualizări care vor fi necesare și, de asemenea, ne va reprezenta în vederea semnării proceselor-verbale de vecinătate și în cadrul discuțiilor cu vecinii și cu orice alte persoane pentru reglementarea situațiilor de vecinătate, de carte funciară și de cadastru, privind imobilul identificat și descris mai sus.

III. Mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, ne va reprezenta la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, precum și la orice alte instituții abilitate, persoane fizice și juridice, unde va îndeplini toate formalitățile necesare în vederea întocmirii documentațiilor cadastrale în scopul dezlipirii imobilului identificat și descris mai sus, iar, dacă situația o va impune, a alipirii imobilelor rezultate din dezlipirea imobilului identificat și descris mai sus, cu oricare alte imobile proprietatea subsemnaților sau proprietatea unor terțe persoane.

În acest scop, mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, va depune și va solicita înregistrarea documentației cadastrale pentru dezlipirea imobilului identificat și descris mai sus, iar, dacă situația o va impune, a alipirii imobilelor rezultate din dezlipirea imobilului identificat și descris mai sus la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, va face orice cereri și declarații inclusiv pentru suprafețe diminuate sau mărite ori pentru re poziționare imobil, declarații renunțare la numere cadastrale și de radiere a propunerilor de dezmembrare și/sau alipire din cărțile funciare, va solicita eliberarea certificatului fiscal de la Primăria competentă, va solicita și va ridica certificate de urbanism, dacă va fi cazul, va plăti taxe și impozite, se va prezenta la biroul notarului public unde va semna acte de dezlipire și/sau alipire în formă autentică, va putea declara scopul încheierii actelor de dezlipire și/sau alipire și va consimți la întabularea în cărțile funciară a parcelelor nou create în urma actelor de dezlipire și/sau alipire.

IV. Mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, ne va reprezenta la orice birouri notariale și instituții abilitate în vederea încheierii și semnării în

formă autentică a unui contract privind constituirea unui drept de servitute de trecere cu titlu gratuit, având ca obiect înstituirea dreptului de servitute de trecere pe tot parcursul anului cu piciorul, auto, orice mijloc de transport precum și utilități după cum va considera mandatară noastră de cuviință asupra sau în favoarea imobilului identificat și descris mai sus, sau asupra sau în favoarea imobilelor rezultate din dezlipirea imobilului identificat și descris mai sus.

În vederea îndeplinirii prezentului mandat, mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, va îndeplini toate formalitățile necesare, va procura toate actele necesare pentru încheierea contractului de la orice instituții abilitate, inclusiv, va solicita eliberarea certificatului de urbanism, a certificatului de atestare fiscală de la Primăria competentă, va stabili clauzele contractului, va solicita înscrierea dreptului de servitute în cărțile funciare ale imobilelor, va semna contractul de constituire a dreptului de servitute cu titlu gratuit.

Pentru îndeplinirea prezentului mandat, mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, cu depline puteri și în limitele prezentului mandat, va îndeplini toate demersurile necesare, va face orice fel de cereri și declarații, va depune și ridica documente, va achita orice fel de taxe, va realiza acțiuni chiar nespecificate expres în prezentul mandat, dar necesare îndeplinirii mandatului și va semna oriunde va fi necesar, semnăturile sale fiindu-mi opozabile.

Subsemnații CENAN IOAN și CHERECHEȘ MARIA declarăm că am dobândit imobilul identificat și descris mai sus, în cotă de 1/2 parte pentru fiecare, cotele părți fiind bunuri proprii, cu titlu de moștenire, conform certificatului de moștenitor nr. 44 din data de 04.05.2007 emis de către notar public Ciugudean George Maximilian, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, imobilul fiind întabulat în cartea funciară în baza încheierii nr. 264618 din data de 13.12.2022.

Subsemnații mandanți am luat la cunoștință de faptul că prezentul mandat nu poate fi revocat decât cu acordul tuturor mandanților, în conformitate cu art. 2031 alineatul (3) din Codul Civil.

Prezenta procură se înscrie în Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și a Revocărilor acestora.

Prezentul mandat este gratuit, transmisibil și valabil pentru o perioadă de 3 (trei) ani de la data autentificării prezentei procuri.

Subsemnații mandanți declarăm că am luat la cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal și ne exprimăm acordul cu privire la prelucrarea, compararea și arhivarea datelor cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului.

Subsemnații declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre, consimțim la autentificarea actului și semnăm unicul exemplar.

Tehnoredactată și autentificată de către notar public Fornade Alin-Corneliu din cadrul Societății Profesionale Notariale Novalex, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial, urmând ca mandanților să i se elibereze duplicate.

MANDANȚI

1. CENAN IOAN

2. CHERECHEȘ MARIA

Urmează încheierea de autentificare

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1599

Anul 2025 luna AUGUST ziua 28

Eu, FORNADE ALIN-CORNELIU, notar public, m-am deplasat, la solicitarea părților, la adresa din Municipiul Cluj-Napoca, strada Ploiești, nr. 6-8, județul Cluj, unde i-am găsit pe:

1. **CENAN IOAN**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Morii, nr. 34, județul Cluj, identificat prin cartea de identitate seria KX nr. 615994 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 20.06.2008, valabilă până la data de 03.02.2068, având cod numeric personal 1530203120644, în nume propriu,

2. **CHERECHES MARIA**, cetățeană română, domiciliată în Cluj-Napoca, strada Băii, nr. 3, județul Cluj, identificată prin cartea de identitate seria KX nr. 879105 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 24.04.2012, valabilă până la data de 07.04.2072, având cod numeric personal 2500407120641, în nume propriu,

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă prevăzute de lege, în temeiul art. 12 litera b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat onorariul de 135 lei plus 28,35 lei TVA prin bon fiscal din data de 28.08.2025, care include arhivarea actului și înscrierea procurii în RNNEPR.

notar public

Fornade Alin-Corneliu

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 (șapte) exemplare, de către Fornade Alin-Corneliu, notar public, azi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca și originalul.



notar public

Fornade Alin-Corneliu

DUPLICAT

NovaLex
Societate Profesională Notarială



S-a solicitat autentificarea prezentului act

PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnații **IRIMIEȘ GHEORGHE**, cetățean român, stare civilă căsătorit, născut la data de 15.07.1968 în Comuna Iara, județul Cluj, domiciliat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Făgetului, nr. 31D, județul Cluj, identificat prin cartea de identitate seria CJ nr. 131131 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 07.05.2015, valabilă până la data de 15.07.2025, având cod numeric personal 1680715120755, și soția **IRIMIEȘ SIMONA-LUCIA**, cetățeană română, stare civilă căsătorită, născută la data de 07.05.1968 în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, strada Făgetului, nr. 31D, județul Cluj, identificată prin cartea de identitate seria CJ nr. 131135 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 07.05.2015, valabilă până la data de 07.05.2025, având cod numeric personal 2680507120784, **în calitate de proprietari asupra imobilului situat în județul Cluj, înscris în cartea funciară numărul 75835 Apahida, număr crt. A1, număr cadastral 75835**, constând din *teren extravilan având categoria de folosință arabil în suprafață de 4.675 mp.; având notată sub poziția B5 mențiunea imobil aflat sub incidența articolului 3, alineatul 1 din Legea nr. 17/2024*, conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat la data de 26.02.2025, în baza cererii înregistrată cu nr. 43100 din data de 26.02.2025 de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, prin prezentul act, **împuternicim pe ARDEAL CONSTRUCT Societate cu Răspundere Limitată**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, strada Ploiești, nr. 6-8, județul Cluj, având nr. de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj J12/3803/1993, identificator unic la nivel european EUID ROONRC.J12/3803/1993, cod de înregistrare fiscală RO 4924209, **prin oricare dintre angajații societății**, pentru ca, în numele nostru și pentru noi, să îndeplinească mandatele care urmează.

Mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, **ne va reprezenta la Primăria Comunei Apahida, Serviciul Urbanism, Serviciul Agricol, Consiliul Județean Cluj, Inspectoratul de Stat în Construcții, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca, Administrația Financiară competentă și la orice alte instituții abilitate**, unde va îndeplini toate formalitățile necesare în vederea obținerii planului urbanistic zonal, scoaterea din circuitul agricol, schimbarea destinației, obținerea de certificate de urbanism și autorizații de construire și obținerea oricăror avize și acorduri pentru imobilul identificat și descris mai sus, va achita toate taxele necesare, va depune și ridica orice acte necesare.

Pentru îndeplinirea prezentului mandat, mandatară noastră, în numele nostru și pentru noi, cu depline puteri și în limitele prezentului mandat, va îndeplini toate demersurile necesare, va face orice fel de cereri și declarații, va depune și ridica documente, va achita orice fel de taxe, va realiza acțiuni chiar nespecificate expres în prezentul mandat, dar necesare îndeplinirii mandatului și va semna oriunde va fi necesar, semnăturile sale fiindu-mi opozabile.

Subsemnații IRIMIEȘ GHEORGHE și soția IRIMIEȘ SIMONA-LUCIA declarăm că am dobândit imobilul identificat și descris mai sus cu titlu de dare în plată, fiind bun comun în devălmășie, conform contractului de dare în plată autentificat cu nr. 4150 din data de 04.06.2015 de către notar public Chiș Mihaela-Liliana cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, imobilul fiind întabulat în cartea funciară în baza încheierii nr. 14058 din data de 23.01.2024.

Subsemnații mandanți am luat la cunoștință de faptul că prezentul mandat nu poate fi revocat decât cu acordul tuturor mandanților, în conformitate cu art. 2031 alineatul (3) din Codul Civil.

Prezentul mandat este gratuit, transmisibil și valabil pentru o perioadă de 3 (trei) ani de la data autentificării prezentei procuri.

Subsemnații mandanți declarăm că am luat la cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal și ne exprimăm acordul cu privire la prelucrarea, compararea și arhivarea datelor cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului.

Subsemnații declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre, consimțim la autentificarea actului și semnăm unicul exemplar.

Tehnoredactată și autentificată de către notar public Fornade Alin-Corneliu din cadrul Societății Profesionale Notariale Novalex, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial, urmând ca mandanților să i se elibereze duplicate.

MANDANȚI

1. IRIMIEȘ GHEORGHE

2. IRIMIEȘ SIMONA-LUCIA



Urmează încheierea de autentificare

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 347
Anul 2025 luna FEBRUARIE ziua 27

Eu, FORNADE ALIN-CORNELIU, notar public, m-am deplasat, la solicitarea mandanților, la adresa din Municipiul Cluj-Napoca, strada Ploiești, nr. 6-8, județul Cluj, unde i-am găsit pe:

1. **IRIMIEȘ GHEORGHE**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Făgetului, nr. 31D, județul Cluj, identificat prin cartea de identitate seria CJ nr. 131131 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 07.05.2015, valabilă până la data de 15.07.2025, având cod numeric personal 1680715120755, în nume propriu,

2. **IRIMIEȘ SIMONA-LUCIA**, cetățeană română, domiciliată în Cluj-Napoca, strada Făgetului, nr. 31D, județul Cluj, identificată prin cartea de identitate seria CJ nr. 131135 emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca la data de 07.05.2015, valabilă până la data de 07.05.2025, având cod numeric personal 2680507120784, în nume propriu,

care după ce au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă prevăzute de lege, în temeiul art. 12 litera b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat onorariul de 110 lei plus 20,9 lei TVA prin ordin de plată din data de 27.02.2025, care include arhivarea actului.

notar public

Fornade Alin-Corneliu

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de către Fornade Alin-Corneliu, notar public, azi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca și originalul.

notar public

Fornade Alin-Corneliu



PAGINĂ ALBĂ

MIHAI M VALERIA MINODORA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Cluj-Napoca
mobil: 0740/664019



Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE
INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL
Loc. Dezmir, Com. Apahida, jud. Cluj**

Beneficiar proiect:

ARDEAL CONSTRUCT SRL

Proiectant general :

**MIHAI M VALERIA MINODORA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Cluj-Napoca, tel. : 0740 664019**



FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ, AMENAJĂRI
EXTERIOARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ,
ACCES AUTO ȘI PIETONAL**
2. Proiect nr. / Faza: **P.U.Z.**
3. Beneficiarul lucrării /
Investitor: **ARDEAL CONSTRUCT SRL**
4. Proiectant general: **MIHAI M VALERIA MINODORA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Cluj-Napoca, tel. : 0740 664019**
5. Contine: **DOCUMENTAȚIE PUZ
PIESE SCRISE + PIESE DESENATE**

LISTA DE SEMNATURI

Șef proiect: arh. Mihai V. Minodora
Proiectat: arh. Mihai V. Minodora
Verificat: arh. Nejur Mircea



Cluj, 2025-2026



MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ,
ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL

Beneficiar proiect:

ARDEAL CONSTRUCT SRL

Proiectant general:

MIHAI M VALERIA MINODORA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Cluj-Napoca, tel. : 0740 664019

Subproiectanti, colaboratori:

SC PROCATEL SERVIMPEX SRL
GLOBAL TOPO SRL
GEOGAM TEST&DRILL SRL

Data elaborării: 2025-2026

1.2. Obiectul lucrării

- Solicitări ale temei program

Zona studiată de PLANUL URBANISTIC ZONAL, actualmente se găsește în teritoriul extravilan al loc. Dezmir, com. Apahida, cu deschidere la strada Sânicoadă.

Tema proiectului este reglementarea urbanistică a 2 parcele care fac parte din zona extravilana a localității Dezmir – terenuri Agricole neproductive.

S teren = 10.358,00 mp, C.F. nr. 75835 și C.F. nr. 75693.

Soluția propusă se aliniază cu funcțiunea destinată industriei, specifică zonei (vecini latura estică și sudică) și va aduce un plus funcțional și economic.

Zona studiată este compusa din două parcele alipite cu forma aprox. dreptunghiulară, cu funcțiunea de arabil, parcelele au deschidere la strada Sânnicoara peste Pârâul Zapodiei și sunt poziționate pe limita de intravilan – alipite la o zonă recent reglementată prin PUZ cu funcțiune industrială.

Parcelele studiate beneficiază de posibilitatea unui acces facil (printr-un podeț propus) și rapid în circulațiile principale spre mun. Cluj-Napoca, loc. Dezmir, Apahida cât și cel mai facil spre drumul de centură destinat traficului greu. De asemenea, poziția zonei studiate, beneficiază de retragerea necesară față de zonele rezidențiale și față de traficul sufocat al localităților.

Soluțiile propuse vor respecta funcțiunea de industrial care predomina și nu vor periclita terenurile ramase agricole din vecinătate.

Actualmente terenul este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește amplasarea unei construcții industriale de tip hala, respectând normele de urbanism și regimul de construire prevăzut prin Planul Urbanistic General în zona adiacenta zonei studiate. Se vor respecta normele de urbanism și de protecție a mediului privind realizarea tuturor aspectelor specifice unei corecte funcționări a zonei. Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a introduce în intravilan cele două terenuri și de a le reglementa urbanistic în vederea construirii obiectivelor amintite.

- Surse documentare
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - Plan Urbanistic General al comunei Apahida
 - Plan Urbanistic Zonal – parcela vecina
 - Ortofotoplanuri - furnizate de ing. topografi
 - Harta zone cu alunecări de teren – UAT Mun. Cluj-Napoca
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - Studiu topografic
 - Aviz geotehnic preliminar
 - Analiza circulației auto și pietonale
 - Studii de fundamentare – analiza urbanistică a zonei, analiza sectorială cu funcțiunile existente

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluție

- Date privind evoluția în zona

De-a lungul anilor terenurile studiate au avut funcțiuni de natură agricolă: terenuri arabile.

Zona este în curs de reglementare și actualizare urbanistică. În imediata vecinătate estică s-a aprobat un PUZ cu destinație industrială, iar în vecinătatea sudică există în curs de avizare PUZ de restructurare și reabilitare zona industrială.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor, a constatarilor de pe teren cit și a studiului topografic, zona se afla situată în extravilanul localității Dezmir, în partea vestică a localității – la limita cu UAT mun. Cluj-Napoca.

- **Potential de dezvoltare**

Datorită cererii continue pentru dezvoltare industrială, comuna Apahida și mun. Cluj-Napoca au fost obligate să-și mărească arealul de teren construit, astfel zona strazii Sannicoara, începând din anii 2000 a început să se dezvolte.

Terenul care face obiectul analizei stărnește un interes deosebit din partea celor care majoritar și în mod deliberat, au devenit proprietari ai parcelelor în cauză. Aici proprietarii vor beneficia de condiții foarte bune de construit în regim industrial din multe puncte de vedere.

Interesul populației cât și al comunității, este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate de a construi clădiri cu rol industrial pe terenurile rămase libere, nereglementate și a îmbunătățirii nivelului urbanistic al acestora.

Terenul dispune în imediată apropiere de utilitățile necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, rețele de canalizare, alimentare cu gaze naturale.

Certificatul de urbanism pozitiv emis de primărie, cât și Avizul de Oportunitate emis de Consiliul Județean Cluj, reconfirmă cele formulate anterior.

2.2 Incadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul terenului se afla în extravilanul localității Dezmir, comuna Apahida, la limita de intravilan în partea de est, recent aprobat prin PUZ, iar în partea de sud există limita de intravilan UAT Apahida la drumul de acces str. Sannicoara.

Zona studiată dispune de circulații auto și pietonale până la nivelul strazii Sannicoara și există un podet provizoriu de acces la teren în vecinătate.

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

Ansamblul industrial, care face obiectul analizei prezentului PUZ se va amenaja în cadrul parcelelor de teren studiate, de asemenea se propune un podet de acces comun cu vecinii de pe latura estică. Podetul de acces propus peste paraul Zapodiei, este o construcție permanentă care se dorește executată în parteneriat cu Primăria Com. Apahida. Pentru această construcție există un Certificat de urbanism favorabil și procedura de autorizare este în curs de obținere.

Terenurile studiate se vor lega la strada Sannicoara atât prin circulație auto și pietonală cât și prin sistem de rețele edilitare, urmând a beneficia de întreaga structură de rețele tehnico edilitare care deserveste localitatea.

Zona studiată are înclinare nesemnificativă în proporție de 85% din teren, fiind adusă umplutura de pământ cu cota aproximativă de 316 m calculat în stereo 70 față de cota Marii Negre. Zona nordică a parcelei – proporție de aproximativ 15% din teren are o înclinare nord-sud mai accentuată cu o diferență de nivel de aproximativ 6,00 m față de cota generală a parcelei.

Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru.

2.3 Circulatia

1. Cai de comunicatie rutiera

Zona studiata este strins legata de municipiul Cluj-Napoca cat si de comuna Apahida. Principala cale de acces este str. Sannicoara care asigura legatura cu centrul municipiului, soseaua de centura Apahida-Valcele cat si cu drumul European care leaga municipiul Cluj-Napoca de comuna Apahida.

Circulatia auto si pietonala- str. Sannicoara, este realizata din imbracaminte asfaltica usoara si se afla in proces de extindere si modernizare. Lucrarile vor fi necesare datorita extinderii rutiere pentru zonele in curs de modernizare – platforme industriale vecine care sunt in curs de autorizare, cat si de realizare a extinderilor de retele edilitare.

Accesul pe parcelele studiate se va face printr-un podet peste Paraul Zapodiei, constructie pentru care exista o documentatie de autorizare in curs si care se va face in parteneriat public-privat, cu Primaria Com. Apahida. Acest Podet va deservi atat zona studiata prin prezenta documentatie cat si parcela vecina dinspre est – parcela pentru care exista un PUZ autorizat si documentatie de autorizare constructii cu rol industrial pe rol.

2. Circulatia feroviara

Zona beneficiaza de acces imediat la acest gen de infrastruktura existent in mun. Cluj-Napoca cat si in loc. Apahida. Platforma industrială din zona este deservita de o linie de cale ferata destinata transportului de marfa.

De asemenea la mai putin de 1km exista linia de cale ferata destinata pentru persoane cu punct de Halta Dezmir, iar spre vest Gara Cluj-Napoca Est, iar spre est Gara Dezmir cu deschidere la Drumul National 1C.

Sunt legaturi facile de cale ferata cu toata tara cat si cu alte tari, municipiul Cluj-Napoca fiind un nod de circulatie important la nivel national si international.

2.4 Ocuparea terenurilor

Zona studiata este o zona de teren cu destinatie agricola, dar care nu a fost folosita in scop agricol de foarte mult timp din cauza zonei de protectie a Gropii de deseuri de la Pata Rât și din cauza calitatii precare a terenului.

Parcelele studiate sunt proprietati private.

Zona studiata este constituită din teren arabil și sunt libere de constructii.

2.5 Echiparea edilitara

Toate utilitatile se vor asigura în sistem centralizat, în toate zonele unde este posibil, prin racordarea cladirilor la retelele de alimentare cu apa potabila, canalizare, alimentare cu energie electrica cit si la cele de alimentare cu gaze naturale, zona fiind favorizată din acest punct de vedere, exista retele edilitare in zona.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există o rețea electrică de distribuție de joasă tensiune. Rețeaua de distribuție este realizată în sistem mixt parțial aerian și parțial subteran. Rețeaua existentă de distribuție electrică are limitări de putere din cauza postului de transformare care alimentează zona. Acesta a fost dimensionat într-o etapă când cererea de energie electrică era mai redusă, datorită numărului mai mic de construcții existente.

În funcție de dezvoltarea zonei și a cererilor de bransare la noile obiective, societatea de distribuție a energiei electrice va efectua lucrări de amplificare a postului de transformare și a rețelei de distribuție.

Alimentarea cu apă potabilă

Zona studiată dispune de rețele de apă potabilă pe strada Sannicoara. Pentru alimentarea cu apă la zona studiată, rețeaua de apă potabilă se va extinde cu o conductă PEHD D110 mm.

Odată cu extinderea rețelei de apă se vor monta și hidranți exteriori alimentați din rețeaua publică, pentru dotarea zonei cu infrastructura necesară stingerii unor eventuale incendii.

Rețele de canalizare

În zona studiată pe str. Sannicoara există rețele de canalizare în sistem divizor, realizată cu canal colector Dn 300 separat pentru apă menajeră și separat canal cu Dn300 pentru apele pluviale. Construcțiile propuse prin PUZ vor putea beneficia direct de aceste rețele prin prelungirea rețelelor de canalizare, acolo unde pantele naturale ale străzilor permit acest lucru.

Alimentare cu gaz metan

Alimentarea cu gaze naturale a noilor imobile se poate realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Sannicoara, fapt pentru care s-au făcut deja demersuri și extinderea rețelei este în curs de realizare pentru unele vecinătăți în curs de autorizare construcții cu rol industrial.

Există rețea de gaze naturale la str. Sannicoara, vis-a-vis de amplasamentul studiat.

Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea construcțiilor.

Pentru zona studiată se preconizează utilizarea gazului/ energiei electrice sau combustibil solid pentru încălzirea construcțiilor cu rol industrial, prepararea apei calde menajere, utilizând cazane individuale sau pompe de căldură.

Rețele de telefonie

Lângă terenul care face obiectul analizei sunt rețele de telefonie fixă și acestea funcționează. Semnalul de telefonie mobilă este bun pentru principalele rețele care activează pe teritoriul județului.

2.6 Probleme de mediu

Zona studiată se află într-un areal mai mare – ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ A SURSELOR DE APĂ, CIMITIRE, UNITĂȚILOR CU RISC TEHNOLOGIC zona de protecție a Gropii de gunoi de la Pata Rât și cimitir.

Nu au fost înregistrate alunecări de teren în vecinătate sau inundații.

Terenurile studiate se mai afla în Zona de servitute aeronautică trapezoidală și Zona de servitute aeronautică conică – PISTAAEROCUB.

Până în prezent pe terenul studiat nu s-au înregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale.

2.7 Opțiuni ale populației și a factorilor implicați

Proprietarii terenurilor doresc acordarea statutului de zonă intravilană cu specific industrial pentru suprafața de teren studiată.

- Punctul de vedere al Primăriei Com. Apahida asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

- Primăria com. Apahida a eliberat un certificat de urbanism favorabil în acest sens și sprijină dezvoltarea urbanistică a zonei, neformulând opinii împotriva reglementării urbanistice a acestor parcele. De asemenea Consiliul Județean Cluj a emis un Aviz de Oportunitate favorabil pentru introducerea în intravilanul com. Apahida a terenurilor studiate – propunere de reglementare specifică zonei învecinate, Industrie ușoară nepoluantă.

- Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

- Proiectantul consideră realizabilă inițiativa investitorilor. Datorită faptului că terenul studiat se regăsește pe limita de intravilan a UAT CLUJ-NAPOCA și UAT COM. APAHIDA cit și în imediată vecinătate a unor construcții în regim industrial, în mod firesc, consideră că zona din punct de vedere urbanistic, trebuie să aibă statut clar reglementat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Terenul studiat are cotele extreme situate între 315 și 325,85 m. În zona centrală există o cotă de nivel generală de aproximativ 316 m, terenul fiind în mare parte plat, a fost adus în trecut pământ de umplutură.

Pentru zona de acces, în zona paraului Zapodiei, cotele de teren sunt mai joase de aproximativ 315 m, iar în partea de nord a parcelelor – estimat 15% din zona studiată, există o rupere de nivel cu diferența de nivel de aproximativ 7-8 m.

b. Studiul geotehnic

Rezultatele studiului geotehnic conduc la ideea că terenul este unul corespunzător pentru ridicarea unor construcții.

Investigațiile făcute permit formularea următoarelor observații:

1. Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
2. Se recomandă construirea de drenaje perimetrale pentru toate construcțiile;
3. Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;
4. Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;
5. O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;

6. Zonele nebetonate vor fi înierbate;

7. În cazul construcțiilor cu demisol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical;

8. Se vor executa șanțuri de gardă laterale care să preia apele nival pluviale și care să fie descărcate în șanțul colector;

9. Pentru construirea de platforme, parcuri, alei, etc se vor folosi ca suport, materiale drenante (macadam, piatră spartă de carieră, refuz de balastieră, etc.) compactate corespunzător - conform recomandări STAS 2914/84 și Instrucțiunile Tehnice privind parametrii compactori – Buletinul construcțiilor nr.2/1980; se recomandă fundarea lor pe perne din material granular.

10. Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat com. Apahida, terenul care face obiectul PUZ este momentan cu statut extravilan – Incadrat in UTR zona agricola.

Vecinatatile pe laturile de sud si de est sunt incadrate in UTR Ei si Idp* - Zone cu specific industrial. Laturile de nord si vest se afla in zone extravilane cu specific agricol.

3.3 Organizarea circulatiei

Accesul la zona studiata se va realiza prin intermediul strazii existente Sannicoara, printr-un podet propus peste paraul Zapodiei.

Se vor prelua profilele stradale gata reglementate prin PUG pentru str. Sannicoara, iar pentru drumurile de incinta, se propune un drum cu dublu sens pe limita de proprietate estica, drum ce urmeaza sa fie folosit la comun cu parcela invecinata. Acest drum cu dublu sens se propune in continuarea podetului de acces comun.

Pentru parcela studiata se propune de asemenea si o circulatie perimetrala cu sens unic, pentru a putea accede cat mai usor la constructia propusa, pe fiecare latura a acesteia.

3.4 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata este compusa din doua parcele, ambele fiind actualmente pozitionate in zona de extravilan a localității Dezmir.

Parcelele aflate in studiu sunt urmatoarele:

S1= 4.675,00 mp – CF nr 75835 – proprietari Irimieș Gheorghe și sotia
Irimieș Simona Lucia

S2= 5.683,00 mp – CF nr 74318 – proprietari Cenan Ioan și Cherecheș Maria

S total = 10.358,00 mp

Mandatar proiect – P.U.Z. – ARDEAL CONSTRUCT SRL

Str. Ploiesti, Nr. 6-8, Mun. Cluj-Napoca

Prin planul urbanistic zonal se doreste amplasarea unei constructii cu functiune predominanta de industrie nepoluanta – Idp1.

Propunere a fondului construit cu maxim de înaltime 11,00 m si regim de înaltime maxim propus = S+P+1E+M.

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

C.U.T. max. Propus = 1,00 ADC/mp teren.

Cele doua parcele se alipesc si rezulta o suprafata totala de 10.358,00 mp.

Din suprafata totala a terenului, o parte se va reglementa ca spatiu verde Ve de protectie a paraului Zapodiei.

Spatiile verzi amenajate vor fi obligatorii pe parcela si vor rezulta cumulat cu Ve, un min. de 20% din suprafata totala a terenului reglementat.

Retragerile viitoarelor constructii sunt prevazute sa fie facute la min. 10 m de la aliniament, cate 3 m retragere pe laturile laterale (est si vest) si o retragere de 5 m de la limita posterioara (nordica) .

Numarul de muncitori estimat pentru viitorul ansamblu construit este de aprox. 50 de persoane. Zona va beneficia deasemenea de serviciile si institutiile aflate in municipiul Cluj-Napoca cat si de constructiile aflate in loc. Dezmir si com. Apahida.

Se propune deasemenea un punct de colectare selectiva a deseurilor cu 5 fractii (sticla, hartie, PET, compost, menajer,) amplasat in partea de sud-vest al ansamblului.

Indicii urbanistici maximi vor fi: POT max=70% si CUT max=1,00, aceste valori fiind admise prin Aviz de oportunitate favorabil, fiind asemanatori indicilor din imediata vecinatate.

Parcelare propusa :

S teren reglementat = 10.358 mp

S Ve =658,36 mp

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

1. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a obiectivului se va face de la reseaua publica de apa potabila existenta in zona. La intrarea in incinta se prevede realizarea unui camin de apometru pentru masurarea consumului de apa in cladire. Conducta de alimentare a obiectivului studiat va fi din teava PEHD PN10 Dn 50 mm si se va monta subteran, sub cota de inghet a terenului.

Apa rece va fi folosită pentru alimentarea obiectelor sanitare si pentru prepararea apei calde menajere. Debitul de apa rece conform breviar anexat este de 1 l/s.

2. RETEA DE CANALIZARE MENAJERA

Apele uzate menajere vor fi colectate pe amplasament printr-un separator de hidrocarburi si conectat la reseaua publica de pe str. Sannicoara.

Pentru obiectivul propus, se vor realiza instalatii de canalizare menajera care se vor deversa in reseaua de canalizare menajera din incinta Parcului industrial, prin intermediul unui camin de racord propus. Evacuarea apelor uzate in exteriorul cladirii se va face printr-un sistem compus din conducte de canalizare din PP la interior si PVC-KG la exterior si in zonele ingropate sub cladire. Conductele vor avea diametre D110 mm, D125 mm si D160 mm si vor fi îmbinate cu mufe si etansate cu inele de cauciuc. Caminele de vizitare prevazute vor fi din beton, D = 800 mm, prevazute cu capac carosabil si sistem antifurt sau din polietilena, D=600 m, prevazute cu capac carosabil.

Debitul de apa menajera conform breviar anexat este de 1 l/s.

3. RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe amplasament se vor colecta si racorda la colectorul pluvial de pe strada Sannicoara.

Apele meteorice de pe clădire și din zona exterioară amenajată cu alei pietonale și de circulație auto, vor fi colectate separat de apele uzate menajere.

Apele pluviale de pe zonele de de circulație vor fi colectate prin două sisteme de rigole care vor conduce apele pluviale spre două separatoare de hidrocarburi amplasate la limitele de est și vest ale incintei. După trecerea prin separatoare, apele pluviale vor fi deversate în canalizarea pluvială existentă în Parcul industrial.

Separatoarele de hidrocarburi vor fi de tip STAROIL PLUS 5500 dimensionate pentru suprafețe de 1000 mp. Debitul de ape pluviale estimat ca va fi trecut prin fiecare separator de hidrocarburi este de 16,1 l/s.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirii cu scurgere în partea nordică a clădirii vor fi colectate printr-un sistem de canalizare pluvială cu cămine și conducte și vor fi dirijate către un rezervor de apă pluvială din care se vor iriga spațiile verzi din incintă. Surplusul de apă pluvială va fi deversat pe spațiile verzi din partea nordică unde nu există construcții care să fie afectate de apele pluviale. Rezervorul de apă pluvială va avea un volum de 5000 l, montat îngropat. Debitul de ape pluviale estimat ca va fi colectat în partea nordică a clădirii este de 17,8 l/s

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirii cu scurgere în partea sudică a clădirii vor fi colectate printr-un sistem de canalizare pluvială cu cămine și conducte și vor fi dirijate către rețeaua de canalizare pluvială din parcul industrial. Debitul de ape pluviale estimat ca va fi colectat în partea sudică a clădirii este de 35,2 l/s

4. REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Sannicoara prin intermediul conductelor din PEHD cu DN 63-90 mm.

La limita de proprietate a imobilului propus se va amplasa post de reglare-măsurare. Gazele naturale vor fi utilizate pentru încălzire, preparare apă caldă menajeră.

5. INSTALAȚII ELECTRICE

În zona studiată există rețele electrice de distribuție de joasă tensiune, montate aerian pe stâlpi electrici și subteran.

Bransamentul nou se va realiza în sistem subteran, până la limita de proprietate unde se va monta un bloc de măsură și protecție monofazat/trifazat, în funcție de solicitarea proprietarului la momentul de autorizare construcției.

Analiza încărcării rețelelor electrice din sistemul de distribuție va reveni societății de distribuție, funcție de cererile de racordare ale proprietarilor din zonă. Atunci când se va constata că actualul post transformator din zonă nu mai face față cererii de energie electrică se va putea realiza o amplificare a sistemului sau amplasarea unui post transformator nou funcție de dezvoltarea viitoare a zonei în ansamblu.

Pentru fiecare parcelă, prin avizul de racordare se va stabili soluția tehnică de realizare a bransamentului. Soluția de dezvoltare a rețelei se va stabili de către societatea de distribuție.

6. REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

În zona studiată semnalul de telefonie mobilă este bun și accesibil de la mai mulți operatori. În funcție de opțiunile care se vor formula din partea proprietarilor de terenuri, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele de telecomunicații fixe. Pentru aceste racorduri se vor realiza firide de bransament la limita de proprietate, iar bransamentele se vor realiza în sistem subteran de la rețelele de distribuție din zonă. Prin rețelele de telecomunicații fixe se vor putea furniza semnale pentru rețele de date, televiziune în sistem CATV și telefonie fixă.

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de interes			Suprafata (mp)	Lun-gimea (ml)	Observatii
		N	J	L			
CAI DE COMUNICATIE							
1.	Construire podet permanent			•	- mp		Se vor intocmi documentatii tehnice
2.	Amenajare alei acces si trotuare			•	1939,26m p + 544,08mp		Se vor intocmi documentatii tehnice
GOSPODARIE COMUNALA							

3.	Amenajare platforma gospodareasca si punct de colectare selectiva a deseurilor			●	36,02 mp -		Se va intocmi documentatie tehnica - 1 buc

INFRASTRUCTURA MAJORA

4.	Extinderea retelei de alimentare cu apa potabila Dn 50 mm din PEID			●		- ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
5.	Executarea unui numar de 1 bransamente din conducte PEID Dn 25 mm cu pn 10 bari			●		- ml	
6.	Camine de apometru			●			1 buc.
7.	Camine de vane			●			1 buc
8.	Hidranti de incendiu exteriori dn 80 mm			●			- buc.
9.	Extindere retea de canalizare menajera Dn 250 mm			●		- ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
10.	Executarea unui numar de 1 racorduri la retea - Dn 160 mm din PVC			●		- ml	
11.	Camine de racord la limita proprietate in incinta			●			1 buc.
12.	Camine de vizitare pe retea			●			1 buc.
13.	Infiintare retea stradala de canalizare pluviala			●		-	Se vor intocmi documentatii tehnice - Rigole deschise acoperite cu dale
14.	Infiintare retea de alimentare cu gaze naturale PE 100 SDR11 de 63 mm si 90 mm.			●		- ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
15.	Executarea de bransamente - Dn 32 mm cu posturi de reglare masurare			●			14 buc
16.	Executarea camine de vane			●			 buc.
16.	Infiintare retea de alimentare cu energie electrica LES 0,4 Kv si firide de racord de tip E2-4 si E3-4.			●		- m	Se vor intocmi documentatii tehnice
17.	Post de transformare in anvelopa de beton 20/0,4kV si racord 20 kV			●		-	1 buc.
18.	Infiintare retea de telecomunicatii fixa			●		-	Se vor intocmi documentatii tehnice

SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI

19.	Realizarea spatiilor verzi amenajate propuse si plantarea fiecarei parcele cu pomi, arbusti, vita de vie, flori, etc.			●	2170,12 mp		Se vor intocmi studii de amenajare peisagistica
-----	---	--	--	---	------------	--	---

● Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe planşa A04 - CIRCULATIA TERENURILOR.

Valorile tipurilor de proprietate se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PUBLICA			
1.	Terenuri proprietate publica de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate publica de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate publica de interes local	-	-
Total proprietate publica		-	-
PROPRIETATE PRIVATA			
1.	Terenuri proprietate privata (a statului) de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate privata ale administratiei teritoriale de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate privata (a primariei) de interes local	-	-
4.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	10.358 mp	10.358 mp
Total		10.358 mp	10.358 mp

● Circulatia juridica a terenurilor intre detinatori in vederea realizarii noilor obiective de utilitate publica

Constructia pentru pod se va face in parteneriat public-privat cu Primaria Com. Apahida, costurile constructiei vor fi suportate de catre proprietarii parcelelor deservite de aceasta constructie.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

● Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Amenajarea propusa prin prezentul P.U.Z. este actualmente situata in extravilanul localitatii Dezmir. Propunerile formulate prin prezenta documentatie se incadreaza in specificul zonei invecinate, acela de specific industrial nepoluant, iar modificarile care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localitatii.

● Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare; Prioritati de interventie.

Este necesara pentru inceput realizarea lucrarilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilitati a intregului ansamblu, in paralel cu realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale. Chiar daca situatia financiara nu o permite se va tine cont in autorizarea lucrarilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. in forma avizata si aprobata.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Propunerile avansate sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii .

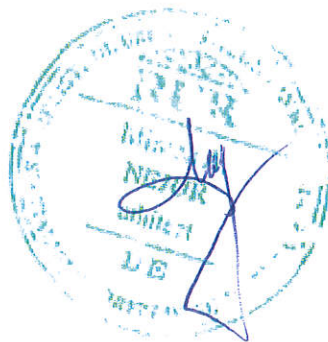
Se vor intocmi proiecte tehnice pentru toate lucrarile de construire care urmeaza a se executa.

Întocmit,

Arh. Mihai Valeria Minodora
membru al Registrului Urbanistilor din Romania

Verificat,

Arh. Nejur Mircea
membru al Registrului Urbanistilor din Romania





Aprobat,
Președinte Consiliul Județean Cluj,

Alin TÎSE

JUDEȚUL CLUJ

Ca urmare a cererii adresate de ARDEAL CONSTRUCT SRL cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/localitate/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul, cod poștal, str., nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 18241 din 28.04.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

Nr. 01 din 27.06.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL generat de imobilul teren identificat prin extrasele C.F. nr. 75835 și 74318 Apahida, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z. este identificat prin extrasele de carte funciară nr. 75835 și 74318 Apahida și este situat în extravilanul localității Dezmir, comuna Apahida.
Teritoriul măsoară 10358 mp.

Documentația a fost discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a teritoriului și Urbanism din data de 29.05.2025.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Propunerea urbanistică vizează introducerea în intravilan a teritoriului de 10358 mp, respectiv încadrarea acestuia în UTR IDp1 - Unități industriale nepoluante.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- regim maxim de înălțime propus = $S+P+1+M$, H maxim = 11m
- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 1

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- 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 construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor;
- recepția imobilului se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum)
- recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (2[^]1) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deserveste

(utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public;

- cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar;

5. Capacitățile de transport admise:

- nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă;

- se vor prezenta profilele transversale ale noilor circulații;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- se vor obține toate avizele menționate în certificatul de urbanism;

- se vor realiza studii de fundamentare pentru: acces, circulații și rețele edilitare

- se va realiza un studiu de integrare în peisaj a arhitecturii propuse;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

- documentația PUZ și RLU aferent va respecta conținutul cadru P.U.Z. conform ghid G.M. 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

Prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Documentația PUZ și RLU aferent va respecta conținutul cadru PUZ conform ghid GM 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 498 din 01.07.2024, emis de Primarul Comunei Apahida.

Achitat taxa de de lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ

Șef serviciu S.U.A.T.: Marius-Iustinian Orza

Întocmit: VANCEA Alexandra



400603 Cluj-Napoca, ROMÂNIA, Bd. 21 Decembrie 1989, Nr. 79
Tel: +40-264-591.444; +40-264-430.925, Fax: +40-264-430.886
E-mail: cassa@casomes.ro, Web: www.casomes.ro

Nr.29487/DGA/ST/11.09.2025

Call Center: Tel.: 0374-34.00.00 Luni- Joi: 7:30- 16:00/ Vineri: 7:30- 13:30
MyCAS - Contractare, avizare, vizualizare și plată online în siguranță- www.casomes.ro
Serviciu Tehnic/Calin Valean

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 7314/29487/2025

Către,

SOLICITANT:

Adresa:

Loc. / Jud.

IRIMIES GHEORGHE SI ASOCIATII

str. Ploiesti, Nr. 6-8

Cluj-Napoca / Cluj

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A. cu nr. 29487/2025, privind obținerea avizului de amplasament: **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, IMPREJMUIRE PARCELA, ACCES AUTO SI PIETONAL"** pentru imobilul situat în județul Cluj, loc. Dezmir, str. Cantonului, FN, certificat de urbanism nr. 599/08.08.2025, vă comunicăm:

- Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus conform PUZ cu respectarea HG 930/02 sept. 2005 și SR 8591/sept.97;
- Alimentarea cu apă-canal aferentă obiectivului propus se va face din rețelele publice existente în zonă, prin redimensionarea corespunzătoare a infrastructurii actuale după caz, în baza unei noi solicitări care va fi transmisă Companiei de Apă Someș S.A. spre analiză și avizare;
- Anexăm prezentei un exemplar din planul de situație pe care au fost relevate conductele publice de apă și canalizare din zona amplasamentului obiectivului propus. Traseul rețelelor este figurat informativ.
- Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii.

Cu stimă și considerație,

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

Ing. Mihail Iacob



SERVICIU TEHNIC,

Ing. Adrian Ciont

Parcela (nr.cad.74318)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	586813.211	400431.846	54.429
5	586834.142	400482.089	97.099
6	586747.810	400526.530	57.006
3	586716.146	400479.127	107.968

S(nr.cad.74318)=5683,03mp P=316,501m

Parcela (nr.cad.75835)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	586800.076	400392.111	41.850
2	586813.211	400431.846	107.968
3	586716.146	400479.127	41.659
4	586694.468	400443.553	117.471

S(nr.cad.75835)=4674,99mp P=308,947m

COMPANIA DE APA SOMES S.A. CLUJ-NAPOCA - SERVICIU TEHNIC

Anexă la adresa/Aviz nr. 20487/7314

Se avizează favorabil executarea obiectivului propus cu respectarea următoarelor clauze:

INTRAVILAN CLUJ-NAPOCA

1. La începerea lucrărilor se vor efectua sondaje pentru identificarea rețetelor de apă - canal cu respectarea HG930/2005 și SR 8591/1997.
2. Lucrările de săpătură din zona conductelor apă - canal se vor executa manual în vederea evitării deteriorării acestora.
3. Distanțele dintre rețelele de apă - canal și celelalte rețele sau construcții vor fi cele prevăzute de normativele în vigoare.
4. De eventualele avarii aduse rețetelor de apă - canal în timpul execuției lucrărilor răspunde direct constructorul.
5. Traseul rețetelor de apă - canal este informativ.

Prezentul aviz este valabil un an de la data semnării și nu ține loc de aviz pentru bransare la apă și canal.

CENAN IOAN și CHERECHEȘ MARIA
C.F. NR. 74318 ; S Teren 2 = 5.683 MP

S TEREN TOTAL STUDIAT = 10.358 MP

EXTRAVILAN DEZMIR

nr. cad. 16598

75390

75096

75097

LIMITA EXTRAVILAN LOC. DEZMIR
LIMITA INTRAVILAN LOC. DEZMIR

UTR Dp1

INTRAVILAN LOC. DEZMIR

UTR IDp1*
Hmax=11,00m
EAPOT=70%
CUT=1,00

UTR Ve1

CLADIRE INDUSTRIALA
CLADIRE INDUSTRIALA

UTR E1

UTR IDp1 - Unitati industriale nepoluante

POT max = 70%

CUT max = 1,00 ADC/mp teren

Amplasare cladiri:

- retragere de la aliniament min. 10,00m
- retragere de la limitele laterale min. 3,00m
- retragere de la limita posterioara min. 5,00m

Regim de inaltime max. :S+P+1+M

Hmax = 11,00 m

Spatii verzi: min. 20%

PROPRIETARI:

Teren 1 - C.F. Nr. 75835

S1=4,675 mp

IRIMIEȘ GHEORGHE

și soția IRIMIEȘ SIMONA LUCIA

Teren 2 - C.F. Nr. 75693

S2 = 5.683 mp

CENAN IOAN și CHERECHEȘ MARIA

Adresa : UAT APAHIDA

Loc. Dezmir, Com. Apahida, Jud. Cluj

Mandatar proiect: ARDEAL CONSTRUCT SRL - Cluj-Napoca

S teren total studiat = 10.358 mp

S construit ex. = 0,00 mp

S desfasurat ex. = 0,00 mp

POT ex. = - %

CUT ex. = -

LEGENDA

LIMITE:

LIMITA INTRAVILAN MUN. CLUJ-NAPOCA

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

ZONE DE PROTECTIE:

LIMITA ZONA DE SIGURANTA

INFRASTRUCTURA FERROVIARA

20m din Ax - linie tehnologica

ZONIFICARE:

TERENURI AGRICOLE AFLATE IN EXTRAVILAN

SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE

CLADIRI EXISTENTE CU ROL INDUSTRIAL

ZONA CONSTRUIBILA PROPUA

ZONA CONSTRUIBILA ECINA CONF. PUZ

CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI

AMENAJARI AFERENTE

PARAUL ZAPODIEI

ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR

SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC (UTR Ve)

ZONA DE PROTECTIE CULOAR VERDE PROPUA

CIRCULATIE PROPUA - ACCES PESTE PARAUL

ACCES AUTO SI PIETONAL - ZONA STUDIATA PUZ

BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUA

ZONE FUNCTIONALE	mp	%
ZONA CONSTRUIBILA max 70%	7.250,60	70,00
ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI min. 20%	2.071,60	20,00
ZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	377,44	3,64
ZONA DE PROTECTIE Ve1	658,36	6,36
TOTAL SUPRAFATA INCINTA	10.358	100,00

SUPRAFETE UTR PROPUSE	mp	%
UTR IDp1	9.699,62	93,64
UTR Ve1	658,36	6,36
TOTAL SUPRAFATA INCINTA	10.358,00	100,00

UTR Ve1 - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

Beneficiar: IRIMIEȘ GHEORGHE și asociații
prin mandat proiect ARDEAL CONSTRUCT SRL
mun. Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 6-8

Denumirea proiectului:
PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI
EXTERIOARE INCINTA, IMPREJMUIRE PARCELA,
ACCES AUTO SI PIETONAL
loc. Dezmir, com. Apahida, jud. Cluj

planşa
U03

Nr. 10/ERIA MINODORA
10/IDIVIDUAL DE ARHITECTURA
10/

* S
** S
*** S

Nume	Semnatura	Scara	Faza :P.U.Z.
arh. Mihai V Minodora		1:1000	
arh. Mihai V Minodora			
arh. Nejur Mircea			

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr.nr. 41/2024



**Distribuție
Energie
Electrică
România**

Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704
office.cluj@distributie-
energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123
www.distributie-energie.ro

Către ARDEAL CONSTRUCT SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6010250901758 / 10.09.2025 pentru **obiectivul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, IMPREJMUIRE PARCELA, ACCES AUTO SI PIETONAL**

de la adresa: APAHIDA, sat DEZMIR, strada CANTONULUI, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 407039, numar cadastral 75835, 74318, județul Cluj.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6010250901758 / 16.09.2025

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 08.08.2027**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. 559 / 08.08.2025
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de 95.00 lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala CLUJ-NAPOCA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.



**Distribuție
Energie
Electrică
România**

Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-
energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

www.distributie-energie.ro

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Se vor respecta distanțele minime admisibile față de instalațiile D.E.E.R. CLUJ conform normativelor în vigoare (NTE007/08/00, NTE003/04/00, PE106/2003) ; orice eventuala modificare adusă acestora (deviere sau protejare LES, deviere sau reglementare LEA, etc.) se va realiza cu o firmă atestată A.N.R.E., pe cheltuiala solicitantului, pe baza de proiect avizat de D.E.E.R. CLUJ în vederea obținerii DTAC sau DTAD pentru obiective concrete, se va reveni obligatoriu cu o nouă documentație, cu detalii specifice. Prezentul aviz este valabil numai pentru faza P.U.Z.

Director Sucursala

CLUJ-NAPOCA

Ing. Ovidiu Popescu

Ovidiu
Popescu

Semnat digital de
Ovidiu Popescu
Data: 2025.09.18
10:01:13 +03:00

Sef S.A.R. / Coordonator Compartiment Intocmit
CLUJ-NAPOCA

Ing. Romulus Cosmin PRECUP

Cristian
Pop

Semnat digital de
Cristian Pop
Data: 2025.09.17
18:15:04 +03:00

Pop Claudiu

Parcela (nr.cad.74318)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	586813,211	400431,846	54,429
5	586834,142	400482,089	97,099
6	586747,810	400526,530	57,006
3	586716,146	400479,127	107,968

S(nr.cad.74318)=5683,03mp P=316,501m

PROPRIETARI:

Teren 1 - C.F. Nr. 75835
S1=4,675 mp
IRIMIEȘ GHEORGHE
și soția IRIMIEȘ SIMONA LUCIA
Teren 2 - C.F. Nr. 75693
S2 = 5,683 mp
CENAN IOAN și CHERECHEȘ MARIA
Adresa : UAT APAHIDA
Loc. Dezmîr, Com. Apahida, Jud. Cluj

Mandatar proiect: ARDEAL CONSTRUCT SRL - Cluj-Napoca
S teren total studiat = 10,358 mp
S construit ex. = 0,00 mp S construit prop. = 5598,07 mp
S desfasurat ex. = 0,00 mp S desfasurat prop. = 7785,07 mp
POT ex. = - % POT prop. = 54,04 %
CUT ex. = - CUT prop. = 0,75
Regim de inaltime propus = P+1Ep
Numar locuri de parcare auto = 45

LEGENDA

LIMITE:

LIMITA INTRAVILAN MUN. CLUJ-NAPOCA
LIMITA ZONA STUDIATA
LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

ZONE DE PROTECTIE:

LIMITA ZONA DE SIGURANTA
INFRASTRUCTURA FERoviARA
20m din Ax - linie tehnologica

ZONIFICARE:

TERENURI AGRICOLE AFLATE IN EXTRAVILAN
SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
CLADIRI EXISTENTE CU ROL INDUSTRIAL
ZONA CONSTRUIBILA PROPUSA
ZONA CONSTRUIBILA VECINA CONF. PUZ
CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI
AMENAJARI AFERENTE
PARAUL ZAPODIEI
ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR
SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC (UTR Ve)
ZONA DE PROTECTIE CULOAR VERDE PROPUSA
CLADIRE PROPUSA - HALA INDUSTRIE NEPOLUANTA
CIRCULATII AUTO INCINTA
CIRCULATII PIETONALE INCINTA
PUNCT GOSPODARESC
SPATIU VERDE AMENAJAT + VEGETATIE PROPUSA
PODET PROPUS - ACCES PESTE PARAU
ZID DE SPRIJIN PROPUS
PARCARI AUTO
ACCES CLADIRE
ACCES AUTO SI PIETONAL - ZONA STUDIATA PUZ

BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUISA

ZONE FUNCTIONALE	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	5.598,07	54,04
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	2.170,12	20,95
SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE+PARCARI	1.939,26	18,72
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	544,08	5,25
SUPRAFATA PUNCT GOSPODARESC	36,02	0,34
ZONA DE PROTECTIE Ve1	646,90	6,25
TOTAL SUPRAFATA INCINTA	10.358	100,00

SUPRAFETE UTR PROPUSE	mp	%
UTR IDp1	9.711,10	93,75
UTR Ve1	646,90	6,25
TOTAL SUPRAFATA INCINTA	10.358,00	100,00

UTR IDp1 - Unitati industriale nepoluante

POT max = 70%
CUT max = 1,00 ADC/mp teren

UTR Ve1 - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecol
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

Amplasare cladiri:
-retragere de la aliniament
-retragere de la limitele
-retragere de la limita p

MINODORA
DE ARHITECTURA



Semnatura Scara
Data
2024

Beneficiar: ARDEAL CONSTRUCT SRL
mun. Cluj-Napoca, str. Floiest, nr. 6-8

Denumirea proiectului:
PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI
EXTERIOARE INCINTA, IMPREJMUIRE PARCELA
ACCES AUTO SI PIETONAL
Loc. Dezmîr, com. Apahida, Jud. Cluj

Pr.nr. 41/2024

ILUSTRARE URBANISTICA

plansa
U06

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 452/22.09.2025

Obiectivul supus avizării: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, IMPREJMUIRE PARCELA, ACCES AUTO SI PIETONAL”

Amplasament: NR. FN (C.F. 75835), STR. CANTONULUI, LOC. DEZMIR, COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ

Beneficiar: ARDEM CONSTRUCT SRL prin MOLDOVAN ANGELA (IRIMIES GHEORGHE si sotia IRIMIES SIMONA LUCIA; SC ARDEAL CONSTRUCT SRL pentru CENAN IOAN si CHERECHES MARIA conform C.U. 559 din 08.08.2025)

Urmare a cererii de emitere a avizului de amplasament înregistrat la CPL CONCORDIA FILIALA CLUJ sub nr. 547/11.09.2025, vă comunicăm următoarele:

În zona studiată NU sunt pozate racorduri sau conducte distribuție gaze naturale.

Condiții impuse prin prezentul aviz de amplasament:

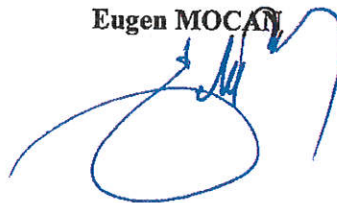
1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor de distribuție a gazelor naturale.
2. Avizul de amplasament va servi exclusiv pentru obținerea Autorizației de Construire, conform Certificatului de Urbanism nr. **559 din 08.08.2025**, emis de Comuna APAHIDA.
3. Prezentul aviz de amplasament **nu ține loc** de Aviz Tehnic de Racordare (ATR) la sistemul de distribuție a gazelor naturale. Racordarea la sistemul de distribuție este reglementată prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 cu modificările și completările ulterioare.
4. Prezentul aviz este valabil pentru amplasamentul obiectivului precizat prin Certificatul de Urbanism nr. **559 din 08.08.2025** pe toată perioada implementării investiției, sub condiția începerii lucrărilor în termenul prevăzut de legislație, cu excepția cazului în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia.

Anexat vă restituim câte un exemplar din planul de încadrare în zonă și planul de situație cu elementele existente ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

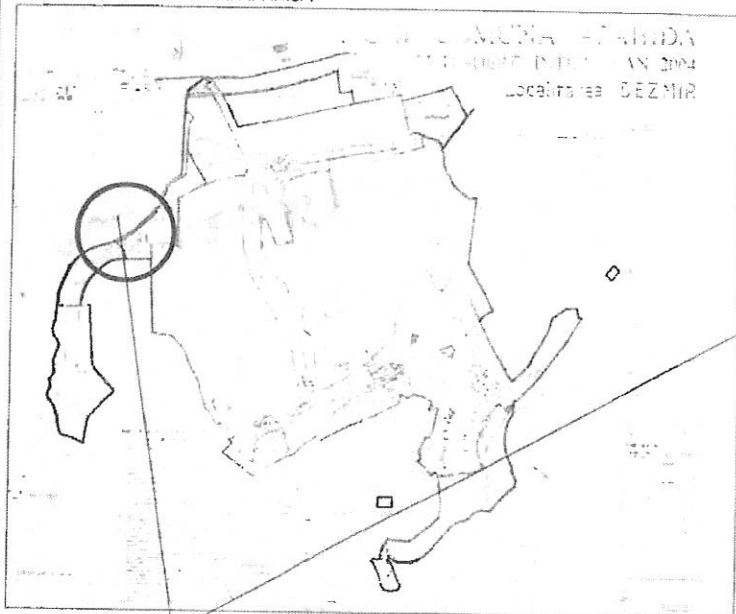
Birou Racordare - Proiectare,
Zsolt NYITRAI



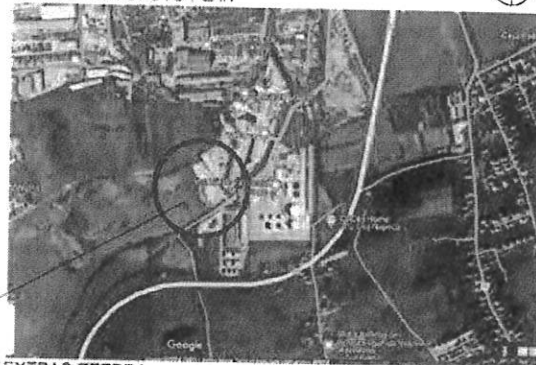
Director General,
Eugen MOCAN



PUG LOC. DEZMIR - COM. APAHIDA



EXTRAS ORTOFOTO PLAN



EXTRAS ETERRA



ZONA STUDIATA

Loc. DEZMIR, Str. SANNICOARA, Com. APAHIDA, Jud. CLUJ

Proprietari:

IRIMIEȘ GHEORGHE și soția
IRIMIEȘ SIMONA-LUCIA
C.F. NR. 75835; S Teren 1 = 4.675 MP

CENAN IOAN și CHERECHEȘ MARIA
C.F. NR. 74318; S Teren 2 = 5.683 MP

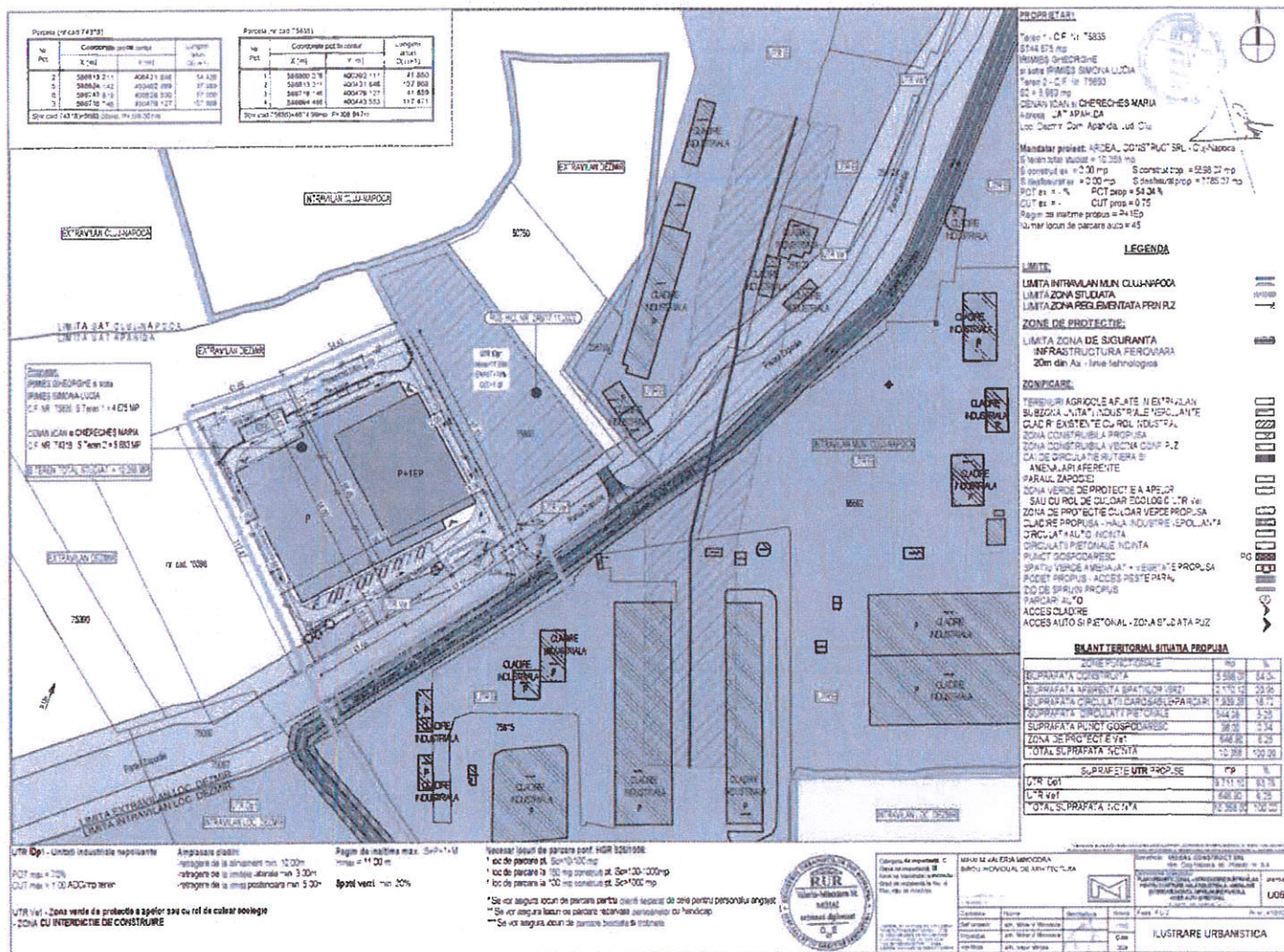
Mandatar proiect: ARDEAL CONSTRUCT SRL (CUI-RO4924209) Cluj-Napoca

S TEREN TOTAL STUDIAT = 10.358 MP



Categorie de importanță: C Clasa de importanță: B Nivel de calitate: B Grad de complexitate: B Recurs de execuție: B		Mihai M. VALERIU M. NODORA S ROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ		Beneficiar: ARDEAL CONSTRUCT SRL muș Cluj-Napoca Str. Revoluției 8-9	
Luarea în calcul:	27/06/2024	Calitatea:	1	Scara:	1:500
Proiectat:	28/06/2024	Verificat:	29/06/2024	Data: 2024	
INCADRARE IN ZONA				Planșă: U01	

452 Concordia Data 22.09.2025



Către

ARDEAL CONSTRUCT SRL
AVIZ NR. DT-13374

La Certificatul de Urbanism nr. 559 din 08.08.2025;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în localitatea Dezmir, CF 75835, 74318, județul Cluj, în vederea realizării obiectivului de investiții „**PUZ pentru introducerea teren în intravilan și construire hală industrială, amenajări exterioare incintă, împrejmuire parcelă, acces auto și pietonal**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN CLUJ
SERVICIUL RUTIER CLUJ

NESECRET
Cluj-Napoca
Nr. 724314 din 24.10.2025
Expl. nr. __/2

Către,

S.C. ARDEAL CONSTRUCT S.R.L.

Mun. Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 6-8, jud. Cluj

CUI: 4924209

Ca urmare a solicitării privind obiectivul "Elaborare Plan urbanistic zonal pentru introducere teren în intravilan și construire hală industrială, amenajări exterioare incintă, împrejmuire parcelă, acces auto și pietonal", pentru imobil/teren situat în com. Apahida, sat Dezmir, str. Cantonului, nr. FN, jud. Cluj, emitem avizul nostru în vederea aprobării planului urbanistic zonal pentru amenajarea accesului la obiectivul anterior menționat.

Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv faza D.T.A.C./P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere, ocazie cu care va fi analizată amenajarea și semnalizarea rutieră (care să figureze atât zona accesului, cât și incinta obiectivului).

Cu stimă,

Î. ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Subcomisar de poliție

Ionuț Andrei PETRUȚA



DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI CLUJ
Cluj Napoca, str. Constancia nr. 5

Nr. 3211/817

înlocuiri
26.08.2025

NOTIFICARE DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂȚII
(SCOP INFORMATIV)
IRIMES SIMONA-LUCIA, CENAN IOAN și CHERECHES MARIA

La cererea

SC ARDEAL CONSTRUCT SRL prin MOLDOVAN ANGELA NICOLETA pentru IRIMES GHEORGHE și soția

în calitate de beneficiar

cu sediul în Cluj-Napoca, str. Ploiesti, nr. 6-8

având în vedere prevederile art. 3, alin. 4 și art. 18 din Ord. M.S. nr. 1030/2009, completat și modificat cu Ord. M.S. 251/2012

se notifica conformitatea obiectivului / investiției / activității:

Plan urbanistic zonal pentru introducerea teren în intravilan și construirea halei industriale, amenajări exterioare fațetă, împrejurimi parcul, acces auto și pietonal. Clauza:

Exclusiv pentru faza PUZ

În baza referatului de evaluare nr. 817/30.09.2025

amplasat în localitatea: **Dezmir**

str. Cantonului, în

Nota - beneficiarul se obliga:

- sa anunte orice modificare față de situația notificată;
 - sa aplice și să respecte normele de igienă și sănătate publică în cazurile
 - prezenta notificare este valabilă numai însoțită de documente vizate spre neschimbare
- Pe parcursul construirii și amenajării, se poate cere consult de specialitate.

DIRECTOR EXECUTIV

Dr. Mihai Moisescu-Goia



COMPARTIMENT
AVIZE / AUTORIZARE
Dr. Adriana-Luciana Tarnase



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare CLUJ

Str. Sobarilor nr. 36A, Cluj-Napoca,
jud. Cluj, România
CIF 29494140
www.anif.ro

Tel. 0264.41.51.15
Fax. 0264.45.51.11
cluj@anif.ro



Nr. /

Către: ARDEAL CONSTRUCT SRL

Ref. : Emitere Aviz ANIF în vederea elaborării PUZ

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Cluj, Adresa: str.Sobarilor nr.36A, 400270, Cluj-Napoca, jud.Cluj, tel: 0264-415115, fax: 0264-455111, E-mail: cluj@anif.ro, cu nr.232 din 11.09.2025, prin care solicitați avizul pentru Plan urbanistic zonal - "Plan Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și construire hală industrială, amenajări exterioare incintă, împrejmuire parcelă, acces auto și pietonal", pe o suprafață de 10358 mp din extravilanul localității Dezmir, comuna Apahida, județul Cluj, conform CF nr.75835, nr.cad. 75835 și CF nr.74318, nr.cad. 74318, se constată următoarele :

a) terenul luat în studiu în cadrul proiectului Plan urbanistic zonal - "Plan Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și construire hală industrială, amenajări exterioare incintă, împrejmuire parcelă, acces auto și pietonal", pe o suprafață de 10358 mp din extravilanul localității Dezmir, comuna Apahida, județul Cluj, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, nu se află în perimetrul nici unei amenajări de îmbunătățiri funciare

Față de cele de mai sus ANIF este de acord cu avizarea proiectului Plan urbanistic zonal - "Plan Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și construire hală industrială, amenajări exterioare incintă, împrejmuire parcelă, acces auto și pietonal".

Conform art.56 alin.19 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare: „Avizul de oportunitate, avizele și acordurile emise în cadrul aceleiași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor”.

Cu stimă,

Director
Ing. Marius-Romulus CORNEA



ARDEAL CONSTRUCT SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr.6-8, județul Cluj

Pagină 1 din 1



MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE



F-AA-14

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr.01-CJ din 13.01.2026

**privind: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA,
IMPREJMUIRE PARCELA, ACCES AUTO SI PIETONAL**

Localitatea Dezmir, strada Cantonului, comuna Apahida, județul Cluj

Cod cadastral: II 1.031.00.00.00.0

I. Date generale

- *proiectant general*: Birou Individual de Arhitectura Mihai M. Valeria Minodora, Cluj-Napoca, jud. Cluj
- *proiectant de specialitate*: SC Topo Explorer SRL, Floresti, str. Sub Cetate, nr. 5E, jud. Cluj
- *beneficiar*: Irimies Gheorghe si Irimies Simona-Lucia, Cluj-Napoca, str. Fagetului, nr. 31D, jud. Cluj
Cenan Ioan si Chereches Maria prin SC Ardeal Construct SRL, Cluj-Napoca, str. Ploiesti, nr. 6-8, jud. Cluj
- *amplasament*: Localitatea Dezmir, strada Cantonului, comuna Apahida, județul Cluj
- *corp de apa de suprafata*: Zapodie; RORW2.1.31.17_B1

II. Necesitatea și oportunitatea investiției

Suprafața studiată și reglementată prin P.U.Z., destinată investiției este de 10358 mp, conform CF Nr.75835 și CF nr. 74318, pe care se propune introducerea în intravilan a terenului studiat în vederea dezvoltării unui ansamblu industrial, precum și realizarea unui podet de acces peste cursul de apă Zapodie.

În conformitate cu STAS 4273-83, categoria construcțiilor propuse este 4, adică de importanță locală, pentru sistemul propus de colectare și evacuare ape pluviale, clasa de importanță este V, construcții de importanță redusă.

III. Elemente de coordonare și cooperare

Obiectivul propus nu a fost reglementat anterior din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Pentru obiectivul propus s-a eliberat de către Primăria Comunei Apahida, Certificatul de Urbanism nr.559/08.08.2025.

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintată și înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apeilor Cluj cu nr. 5309/03.12.2025 și ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a bazinului hidrografic Someș - Tisa, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 400/2005 privind aprobarea O.U.G 73/2005 pentru modificarea și completarea O.U.G. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române" și ale Ordinului Ministrului apelor și pădurilor nr. 828/2019 privind procedura și competențele de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, se emite:

Adresa de corespondență

str. Donath, nr. 157/A, C.P. 400293, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Tel: +40 264 485 705

Fax: +40 264 485 224

Email: secretariat@sgacj.dast.rowater.ro

A.N. "APELE ROMÂNE"
A.B.A. "S-T" CLUJ-NAPOCA
SGA CLUJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Cod Fiscal: RO 42066043

Cod IBAN: RO88 TREZ 2165 0220 1X03 9127

Pagina 1/3

Pentru realizarea de construcții noi care ocupă teren în albia minoră a cursului de apă Somesul Cald, este necesar să faceți dovada deținerii terenurilor ocupate cu lucrări, iar dovada deținerii terenului pentru emiterea actelor de reglementare, potrivit Art. 25, alin. 5 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, este dată de dreptul de folosință obținut în condițiile încheierii protocolului menționat la acest articol.

Încheierea protocolului în condițiile Art. 25, alin. 5 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, se poate realiza doar între administrația publică locală din zona proiectului și autoritatea de gospodărire a apelor, în drept să administreze resursa de apă, bun al statului român.

După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire având în vedere că amplasamentul studiat prin PUZ este situat în zona inundabilă a cursului de apă Zapodie, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, pentru lucrările și construcțiile definitive sau provizorii propuse a se realiza în această zonă, veți solicita și obține aviz de amplasament în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2/2006 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor, în baza căruia veți putea realiza lucrările pentru asigurarea protecției împotriva inundațiilor.

După realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, pentru lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele este necesară obținerea Avizului de gospodărire a apelor pe baza unei documentații tehnice întocmită conform Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării aprobată prin Ordinul M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat de Ministerul Apelor și Padurilor.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage după sine răspunderea administrativă, după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, în cazul producerii de prejudicii persoanelor fizice și/sau juridice.

Un exemplar din documentație, ștampilat și vizat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

p. DIRECTOR

Dr. ing. Giana Dana POPA

Intocmit,

Sef Serviciu G.R.R.A.

ing. Andreea CORCHES



A.N. "APELE ROMÂNE"
A.B.A. "S-T" CLUJ-NAPOCA
SGA CLUJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„AVRAM IANCU” AL JUDEȚULUI CLUJ



AVIZ
de amplasare în parcelă
Nr. înregistrare 1/21.11.2025

Nr. Aviz 303/25/SU-CJ din data 2025-11-14
Nr. înreg. ISU Cluj 2281722 din data 2025-10-08

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată cu nr. **C_AAP/3/2025** din data **08-10-2025**, adresată de către **MIHAI VALERIA MINODORA**, C.N.P 2850112314009, cu domiciliul / sediul în județul Cluj, municipiul / orașul / comuna Cluj-Napoca, satul , sectorul , cod postal , strada GHEORGHE DIMA, nr. 22, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax: 0740664019, email: minodora.nejur@gmail.com, în calitate de reprezentant al **MIHAI M VALERIA MINODORA B.I.A.**, C.U.I **33648506**,

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată cu nr. **C_AAP/3/2025** din data **08-10-2025**, adresată de către **MOLDOVAN ANGELA NICOLETA**, C.N.P 2730305261467, cu domiciliul / sediul în județul Cluj, municipiul / orașul / comuna Cluj-Napoca, satul , sectorul , cod postal , strada Ploiesti, nr. 6-8, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax: 0264432239, email: ardealconstruct@ymail.com, în calitate de reprezentant al **ARDEAL CONSTRUCT SRL**, C.U.I **RO4924209**,

, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004, privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 24 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ,
ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL**

dispusă în județul **Cluj**, municipiul/oraș/comună **Apahida**, sector/sat **Dezmir**, strada **Sannicoara**, număr **FN**.



Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

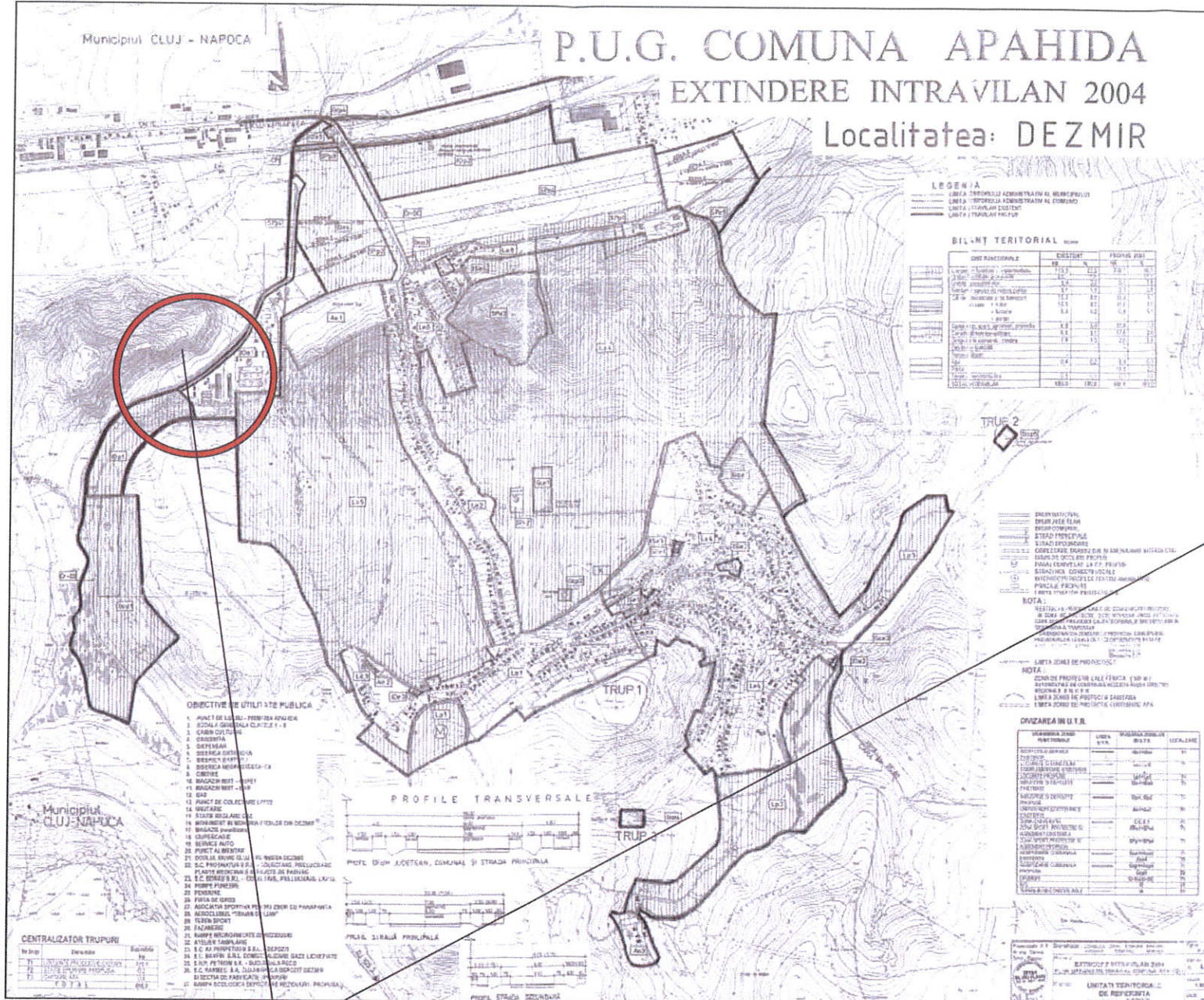
Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

D. INSPECTOR ȘEF

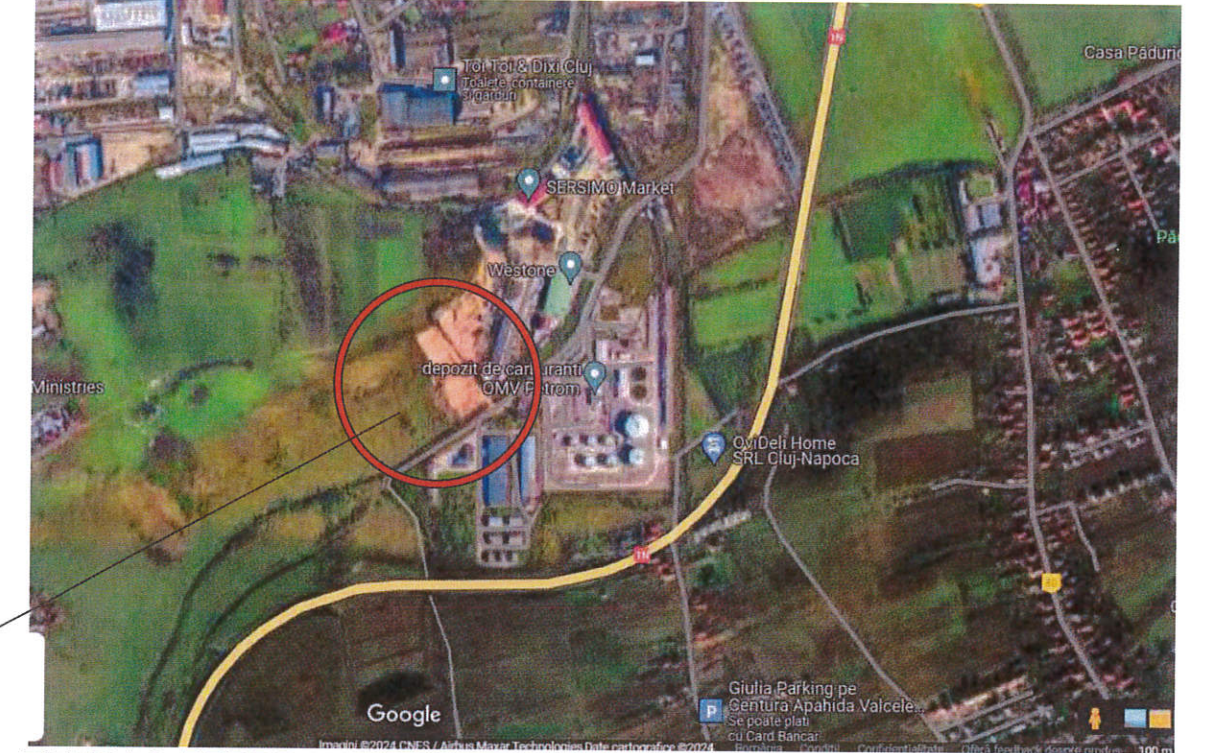


Gabriel DRINDA
Funcția: Inspector Șef
Data: 21/11/2025 Ora: 12:55
Motiv: Eliberare document

PUG LOC. DEZMIR - COM. APAHIDA



EXTRAS ORTOFOTO PLAN



EXTRAS ETERRA



ZONA STUDIATA

Loc. DEZMIR, Str. SANNICOARA, Com. APAHIDA, Jud. CLUJ

Proprietari:

IRIMIES GHEORGHE si soția
IRIMIES SIMONA-LUCIA
C.F. NR. 75835; S Teren 1 = 4.675 MP

CENAN IOAN si CHERECHES MARIA
C.F. NR. 74318 ; S Teren 2 = 5.683 MP

Mandatar proiect: ARDEAL CONSTRUCT SRL (CUI-RO4924209) Cluj-Napoca

S TEREN TOTAL STUDIAT = 10.358 MP



Categoria de importanta: C
Clasa de importanta: III
Nivel de stabilitate la incendiu / Grad de rezistentă la foc: II
Risc mic de incendiu.

MIHAI M VALERIA MINODORA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CLUJ-NAPOCA, CLUJ
0740664019



Beneficiar: ARDEAL CONSTRUCT SRL
mun. Cluj-Napoca, str. Ploiesti, nr. 6-8
Denumirea proiectului:
PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI
EXTERIOARE INCINTA, IMPREJMUIRE PARCELA,
ACCES AUTO SI PIETONAL
loc. Dezmir, com. Apahida, jud. Cluj
plansa
U01
Faza : P.U.Z.
Pr.nr. 41/2024
INCADRARE IN ZONA