ROMANIA **PROIECT**
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI APAHIDA
NR. 178 / 21.07.26

H O T Ă R Â R E
Nr. ..... /30.07.2026

privind aprobarea/respingerea Planul Urbanistic Zonal „Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto, servicii", pentru amplasamentul situat în loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, com. Apahida, jud. Cluj, format din imobilele cu nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187 și 51650, în suprafață propusă pentru reglementare de 55.591 mp, inițiat de beneficiarul S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în **ședință ordinară** în data de **30.07.2026,**
Analizând : *proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea Planul Urbanistic Zonal „Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto, servicii", pentru amplasamentul situat în loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, com. Apahida, jud. Cluj, format din imobilele cu nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187 și 51650, în suprafață propusă pentru reglementare de 55.591 mp, inițiat de beneficiarul S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.*, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, referatul de aprobare al Primarului nr. 26750/20.07.2026
Având in vedere:

- documentația înregistrata la Primăria Apahida cu nr. 17085/11.05.2026 nota de completare nr.17085/26.05.2026 comunicata inițiatorului in data de 25.05.2026,
- completări la documentație nr.21290/09.06.2026, planul de acțiune nr. 10296/26.03.2026
- Certificatul de urbanism nr.528/30.05.2026 si nr.1316/21.12.2021 emise de Primăria Comunei Apahida
- Avizul de oportunitate nr.9 din 12.10.2020 emis de Primăria Comunei Apahida
- Procedura pentru informarea si consultarea publicului asupra propunerilor documentației PUZ, cu nr. 21888/12.06.2026
- raportul final de informare si consultare a publicului privind documentația de urbanism in vederea elaborării privind aprobarea/respingerea Planul Urbanistic Zonal „Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto, servicii", pentru amplasamentul situat în loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, com. Apahida, jud. Cluj, format din imobilele cu nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187 și 51650, în suprafață propusă pentru reglementare de 55.591 mp, inițiat de beneficiarul S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L., nr. 26617/20.07.2026

- raportul de specialitate nr. 26752/20.07.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului,

Văzând avizul comisiei pentru agricultura, amenajarea teritoriului si urbanism, protecția mediului

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 Europeana a autonomiei locale adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificata prin Legea nr. 199/1997;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de contracții, cu modificările si completările ulterioare,
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism
- HG nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism – republicată,
- Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- prevederile Planului Urbanistic General al comunei Apahida si al Regulamentului de Urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 20/2005, modificat prin HCL nr. 193/2022,
- H.C.L. nr. 150/27.06.2013 privind aprobarea Regulamentului referitor la implicarea publicului
- Art. 197-198, art. 242-243 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit. c, alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Fiind îndeplinite prevederile art. 136 si art. 139 alin. (3) lit. e 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 aprobă Planul Urbanistic Zonal „Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto, servicii", pentru amplasamentul situat în loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, com. Apahida, jud. Cluj, format din imobilele cu nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187 și 51650, în suprafață propusă pentru reglementare de 55.591 mp, inițiat de beneficiarul S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

Art. 2. Se aprobă preluarea condițiilor prevăzute în Avizul arhitectului-șef al Județului Cluj nr. 29 din 06.05.2026, după cum urmează:

a) emiterea autorizației de construire pentru imobile se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și a accesului la rețeaua publică de drumuri; autorizația de construire pentru infrastructura tehnico-edilitară se poate emite și distinct, anterior autorizației de construire a imobilelor;

b) recepția imobilelor se va realiza ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum); recepția parțială, conform art. 37 alin. (2[1]) din Legea nr. 50/1991 și art. 37 din Legea nr. 7/1996, republicate, cu modificările și completările ulterioare, se poate realiza doar dacă infrastructura care deservește imobilul este finalizată și funcțională, cu acces amenajat la un drum public; cheltuielile ocazionate de asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar;

c) autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza D.T.A.C.

Art. 3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism aprobate prin prezenta hotărâre este de 3 ani de la data intrării în vigoare.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija Secretarului general al comunei Apahida, Instituției Prefectului Județului Cluj, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj și beneficiarului S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L., și se aduce la cunoștință publică prin afișare și publicare pe pagina de internet a instituției, conform art. 48[1] alin. (5) din Legea nr. 350/2001.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru si Agricultura.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunica Instituției Prefectului județului Cluj, Primarului comunei Apahida, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru si Agricultura, beneficiarului si se aduce la cunoștința publica prin publicarea in Monitorul Oficial Local al comunei Apahida, pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro

Inițiator
Primar,
Belce Ramona Cristina

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Avizat,
Cj. Bucur Anca Florin

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

Nr. 26750 din 20.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ – REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SĂ CUPRINDĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, ZONĂ DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERȚ, DOTĂRI COMUNITARE, BIROURI, GRĂDINIȚĂ, SPAȚII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII.

pe amplasamentul din loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, inițiat de către beneficiarul: S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

Având în vedere:

- Documentația depusă la Primăria Comunei Apahida cu nr. 17085 din 11.05.2026
- Nota de completare nr. 17085 din 26.05.2026 transmisă inițiatorului în data de 25.05.2026
- Completările la documentația anterior menționată depuse la Primăria Comunei Apahida cu nr. 21290 din 09.06.2026
- Aviz de oportunitate nr. 9 din 12.10.2020, emis de Primăria Comunei Apahida.
- Certificatele de Urbanism nr. 528 din 30.05.2023 și 1316 din 21.12.2021
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind executarea lucrărilor de construire și Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectiv prevederile Planului Urbanistic General al comunei Apahida și al Regulamentului de Urbanism aferent aprobat prin H.C.L. nr. 20/2005 si modificat prin H.C.L. nr. 193/2022,

Se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu privind aprobarea / respingerea Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism pentru: *„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ – REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SĂ CUPRINDĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, ZONĂ DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERȚ, DOTĂRI COMUNITARE, BIROURI, GRĂDINIȚĂ, SPAȚII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII."* pe amplasamentul din loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, inițiat de către beneficiarul: S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

PRIMAR,
Ramona – Cristina Belce

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 26 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 26752 din 20.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

REGENERARE URBANĂ – REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SĂ CUPRINDĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, ZONĂ DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERȚ, DOTĂRI COMUNITARE, BIROURI, GRĂDINIȚĂ, SPAȚII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

pe amplasamentul din loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, inițiat de către beneficiarul: S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

În ceea ce privește elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL aceasta a fost realizată în baza Avizului de Oportunitate nr. 9 din 12.10.2020 emis de Primăria Comunei Apahida în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. (1) conform cărora *„În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat, după caz, conform competenţei: ... b) să condiţioneze autorizarea investiţiei de elaborarea şi aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;”* De asemenea, conform R.L.U. aferent Lp1 – Apahida (U.T.R. în care se situează amplasamentul): *„Reglementări prin: Planuri Urbanistice Zonale corelate cu PUG si RLU. Se impune elaborarea unui PUZ când propunerea modifică fundamental caracterul zonei Lp.”*, respectiv Ide3 – Apahida: *„Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu pentru extinderi si reconversii in incinte constituite in cazul in care elementele de reglementare nu se regasesc in cap. PREVEDERI GENERALE.”*

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. (5) *„se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă,*

coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;".

Amplasamentul:

Amplasamentul propus prin studiu în cadrul documentației P.U.Z. este situat pe teritoriul Comunei Apahida, în intravilanul localității Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, fiind format din nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187, 51650, în centrul localității Apahida, amplasamentul fiind o fostă platformă industrială și parcelele adiacente, suprafețe destinate restructurării urbane și refuncționalizării în contextul actual. Din punct de vedere urbanistic, imobilele teren care constituie amplasamentul se regăsesc în UTR IDe3 – Industrie și depozitare, UTR Le3 – Locuințe și funcțiuni complementare și UTR Lp1- Locuințe și funcțiuni complementare din localitatea Apahida. Suprafața propusă pentru reglementare este de 55.591 mp.

Prin PLANUL URBANISTIC ZONAL se propun următoarele, conform anexei nr. 1 la prezentul raport de specialitate.

Documentația a fost discutată în cadrul ședinței COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM din data de 16.04.2025– comisie care fundamentează din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului-şef,. Ulterior dezbaterilor a fost emis avizul favorabil al Arhitectului-şef al Județului Cluj nr. 29 / 06.05.2026, aviz tehnic conform, obligatoriu. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 37 alin. (1^3) „Avizul arhitectului-şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului judeţean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz."

Supunerea spre discutare în consiliul local:

Dat fiind faptul că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, art. 56 alin. (6) *„Documentaţiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislaţiei în vigoare, care au avizele şi acordurile prevăzute de lege şi solicitate prin certificatul de urbanism, precum şi tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiştii care au elaborat documentaţiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentaţiei complete la registratura primăriei."* Am procedat la întocmirea prezentului raport în vederea dezbaterii în cadrul ședinței Consiliului Local al Comunei Apahida. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 56 alin. (7): *„În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice şi înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/preşedintele consiliului judeţean şi a raportului de specialitate elaborat de către*

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

arhitectul-şef, consiliul judeţean sau local are obligaţia să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentaţia de amenajare a teritoriului sau urbanism."

Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică cu modificările şi completările ulterioare la art. 7: *„În cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative autoritatea administraţiei publice are obligaţia să publice un anunţ referitor la această acţiune în site-ul propriu, să-l afişeze la sediul propriu, într-un spaţiu accesibil publicului, şi să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. Autoritatea administraţiei publice va transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informaţii."*

Menționăm faptul că toate avizele obținute au fost emise în baza C.U. nr. 538 din 30.05.2023, respectiv 1316 din 21.12.2021 și își mențin valabilitatea pe întreaga durată a investiției, în conformitate cu prevederile art. 56, alin. 19 al Legii 350 din 2001 modificată și completată prin Ordonanța nr. 31 din 2025: *„Avizul de oportunitate, avizele şi acordurile emise în cadrul aceleaşi proceduri de elaborare sau actualizare a documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism îşi menţin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentaţiei respective în condiţiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor."*

Ca urmare a finalizării procedurii de informare și consultare a publicului a fost întocmit raportul final al informării și consultării publicului cu nr. 26617 din 20.07.2026.

Propuneri / obiecțiuni:

Conform avizului arhitectului-șef al Consiliului Județean Cluj nr. 29 din 06.05.2026: *„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 realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) – recepția parțială a imobilului (conform art. 37, alin (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 deservește(utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar."* De asemenea, *„Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza D.T.A.C."*

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

În vederea elaborării și aprobării prezentei documentații de urbanism, în conformitate cu prevederile art. 8, alin. (3) al Normelor metodologice de aplicare a Legii 350 din 2001 aprobate prin Ordinul nr. 233 din 2016:

„(1) Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise şi desenate. Piesele scrise sunt formate, cel puţin, din memoriul general şi regulamentul local de urbanism.

(2) Memoriul general are următorul conţinut-cadru:a) descrierea situaţiei existente;b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncţionalităţile rezultate din analiza critică a situaţiei existente;c) soluţiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora

.(3) Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor."

a fost întocmit și însușit planul de acțiune nr. 10296 din 26.03.2026. Obiectivele asumate de către fiecare parte, precum și calendarul și succesiunea evenimentelor vor fi respectate în totalitate.

În consecință, se propune preluarea condițiilor prevăzute în Avizul arhitectului-șef al județului Cluj nr. 29 din 06.05.2026 în cuprinsul proiectului de hotărâre și al reglementărilor aferente documentației de urbanism.

Perioada de valabilitate:

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 56 alin. (4) *„Perioada de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se stabileşte de către autoritatea administraţiei publice locale abilitată să aprobe documentaţia, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile acesteia."*. În consecință a fost propusă o perioadă de valabilitate de **3 ani**.

Comunicarea hotărârii:

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 29 alin. (2^1) conform cărora *„În scopul asigurării opozabilităţii faţă de terţi a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG şi PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoţită de documentaţie, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice."* coroborat cu prevederile art. 197-198 și art. 242-243 din Codul administrativ adoptat prin ORDONANŢA DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija Secretatului general al Comunei Apahida, hotărârea se va comunica Instituției Prefectului Județului Cluj și Oficiului de Cadastru și

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

Publicitate Imobiliară Cluj. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 48^1 alin. (5): *„Toate restricțiile impuse prin documentațiile de urbanism legal aprobate se fac publice de către autoritățile publice locale responsabile cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției."*

Dispoziții tranzitorii:

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. (6): *„După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire."*

Având în vedere:

- prevederile documentațiilor de urbanism aplicabile amplasamentului;
- conținutul documentației P.U.Z.;
- Planul de acțiune nr. 10296 din 26.03.2026;
- avizele și acordurile obținute;
- Avizul arhitectului-șef al județului Cluj nr. 29 din 06.05.2026;
- finalizarea procedurii de informare și consultare a publicului, concretizată prin Raportul final nr. 26617 / 20.07.2026;
- respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor tehnice prezentate în cuprinsul documentației,

Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru **apreciază că sunt îndeplinite condițiile legale și tehnice pentru aprobarea documentației de urbanism și propune Consiliului Local al Comunei Apahida adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „REGENERARE URBANĂ – REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SĂ CUPRINDĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, ZONĂ DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERȚ, DOTĂRI COMUNITARE, BIROURI, GRĂDINIȚĂ, SPAȚII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII",** pentru imobilul situat în loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, inițiat de către beneficiarul: S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L, cu respectarea condițiilor cuprinse în Avizul arhitectului-șef al județului Cluj nr. 29 / 06.05.2026.

ARHITECT-ȘEF,
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR_1 – FUNCTIUNI MIXTE

1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuinte unifamiliale
- terenuri cu destinaţie agricolă situate în intravilanul localitatii

Caracterul propus:

- zonă cu funcţiuni mixte, cu scopul crearii unui nou pol urbanistic al localitatii

1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
Zona este rezultatul de urbanizare si parcelare a terenului in urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Structură funcțională mixtă care sa cuprinda locuire colectiva, zona de servicii, centru de cartier, comert, dotari comunitare, birouri, spatii verzi, parking auto, functiuni culturale, de sanatate, de turism, alimentatie publica.

Circulaţie rutieră/velo/pietonala si amenajările specifice: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

Garaje publice sau private sub şi supraterane.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1 şi punctul 2.2;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR :

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_1 este in suprafata de 33 374 mp, in care se propun realizarea a 3 parcele construibile in vederea realizarii dezvoltarii imobiliare si 3 parcele pentru reteaua de drumuri

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în raport cu aliniamentul noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- față de drumurile interioare ale ansamblului propus, clădirile se vor retrage la minimum 0 m;
- față de drumul adiacent căii ferate, clădirile se vor amplasa la un aliniament retras cu minimum 3,00 m. Partial, se propune un trosnon cu retragere 0 m.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor amplasa în raport cu limitele laterale si posterioare ale noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Parcela 1 si 6 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim 6 m sau H/2;
- Parcela 3 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare confrm plansei de Reglementari Urbanistice;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

Distanta minima dintre planurile verticale ale fatadelor paralele ce cuprind ferestre ale incaperilor de locuit va fi egala cu jumatate din inaltimea medie a acestora, dar nu mai putin de 4,00 m

Sunt admise configurații cu retrageri transversale succesive, cu condiția respectării acestei relații la fiecare nivel, cu excepția parterului.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Toate parcelele propuse au acces auto si pietonal dinspre reteaua de drumuri interna ansamblului care este racordata la reteaua publica.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m. Se recomandă ca parcările pentru vizitatori să fie prevăzute la sol.

Necesarul de parcaje se va dimensiona dupa cum urmeaza:

- locuinte:
  - 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 100 mp;
  - 2 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU. mai mare sau egala cu 100 mp
- comert: 1 loc de parcare la 100 mp suprafata de vanzare
- servicii si birouri: 1 loc de parcare la100 mp suprafata utila
- locuinte: 1 loc de parcare biciclete pentru fiecare apartament;
- comert: 1 loc de parcare biciclete la 150 mp suprafata de vanzare

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este (1-2)S/D+P+4E+M
Înălțimea maxima a cladirilor nu va depasi 20 m.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei integrat în clădire, destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

3.10.SPAȚII VERZI

La nivelul intregului UTR, spaţiile verzi vor ocupa minim 30%. In etapa de autorizare la nivel de parcela calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR.

Un procent de maxim 10% poate fi realizat pe terase inierbate.

3.11.ÎMPREJMUIRI

Este interzisă împrejmuirea parcelelor cuprinse în această unitate teritorială de referință. Se pot face exepții în cazul parcelelor care se învecinează cu locuirea individuală existentă, unde se vor putea propune împrejmuiri.

Se accepta pentru delimitarea spatiilor publice cu caractere diferite imprejmuiri transparente sau din vegetatie de max 1,2 m.

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Coeficientii de urbanism aferent PUZ se raporteaza la intreg UTR.

In etapa de autorizare la nivel de parcela, calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR.

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim - calculat la nivel de UTR = 60 %

4.2. COEFICINT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim - calculat la nivel de UTR = 1.6

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

UTR_2 – DOTARI PUBLICE

1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuinte unifamiliale
- terenuri cu destinaţie agricolă situate în intravilanul localitatii

Caracterul propus:

- zonă de institutii publice - gradinita

1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

Zona este rezultatul de urbanizare si parcelare a terenului in urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de cultura, functiuni administrative, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni sportive.

Circulaţie rutieră/velo/pietonala si amenajările specifice: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran.

2.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Nu este cazul.

2.3.UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

CONSTRUCȚIILOR:

3.1.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_2 este in suprafata de 22 217 mp, si este constituit din 2 parcele construibile.

3.2.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în raport cu aliniamentul noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Parcela 7 si 8 - clădirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament conform aliniamentului propus in Plasa de Reglementari Urbanistice

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor amplasa în raport cu limitele laterale si posterioare ale noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Parcela 7 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim 4,5 m dar nu mai putin de H/2.
- Parcela 8: - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim 6 m dar nu mai putin de H/2.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Nu este cazul.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Parcelele prupuse au acces auto si pietonal dinspre reteaua de drumuri interna ansamblului care este racordata la reteaua publica.

3.6.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Invatamant preuniversitar
- 1 loc de parcare la 5 persoane din aparatul administrativ / educational

Centre culturale, galerii, biblioteci
- 1 loc de parcare la 100 mp AU

Functiuni sportive
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport (terenuri fara tribune)
- 1 loc de parcare la 250 mp teren + 1 loc de parcare la 15 locuri in tribune

Functiuni de sanatate
- 1 loc de parcare la 80 mp AU - exclusiv policlinici

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

- 1 loc de parcare la 35 mp AU - policlinici

3.7.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este S/D+P+4E
Înălțimea maxima a cladirilor va fi de 22 m.

3.8.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (gradinita).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

3.9.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

3.10.SPAȚII VERZI

Pe ansamblul parcelei spaţiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală.

3.11.ÎMPREJMUIRI:

Pentru functiunile de invatamant se vor prevedea imprejmuiri.

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60 %, cu urmatoarea exceptie:
- pentru functiuni de invatamant POT max = 25%

4.2. COEFICINT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,6

Întocmit,
arh.urb. Valentin BADARINZA

Coordonator RUR,
arh.urb. Ionel VITOC

RUR Ionel I. VITOC arhitect B C D E F

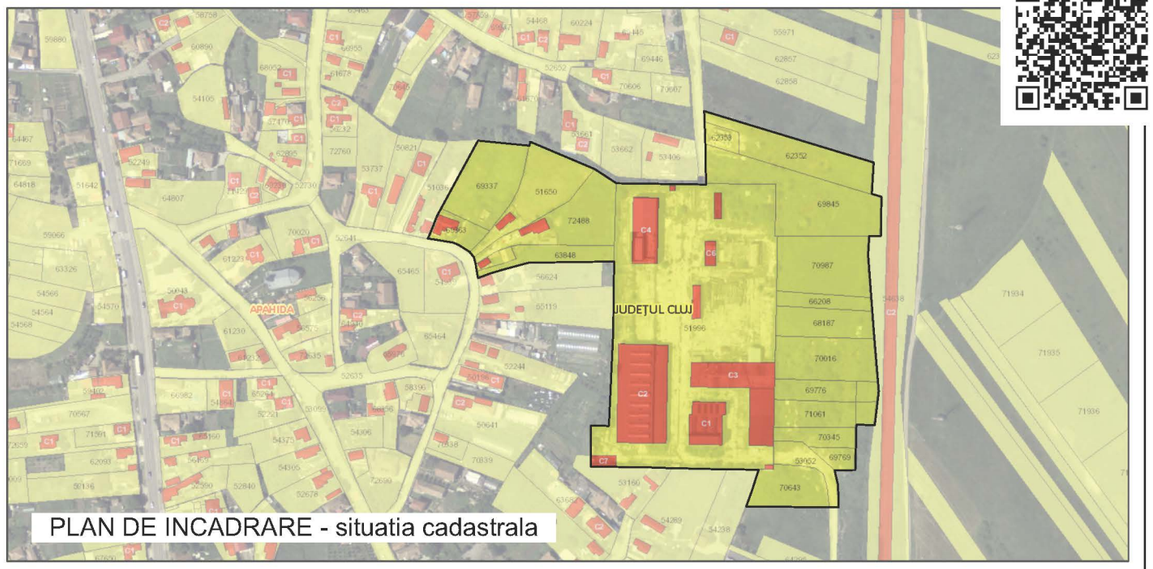
Sef proiect,
arh.urb. Rareș V. DRĂGAN

sc atelier rvd srl cluj napoca romania

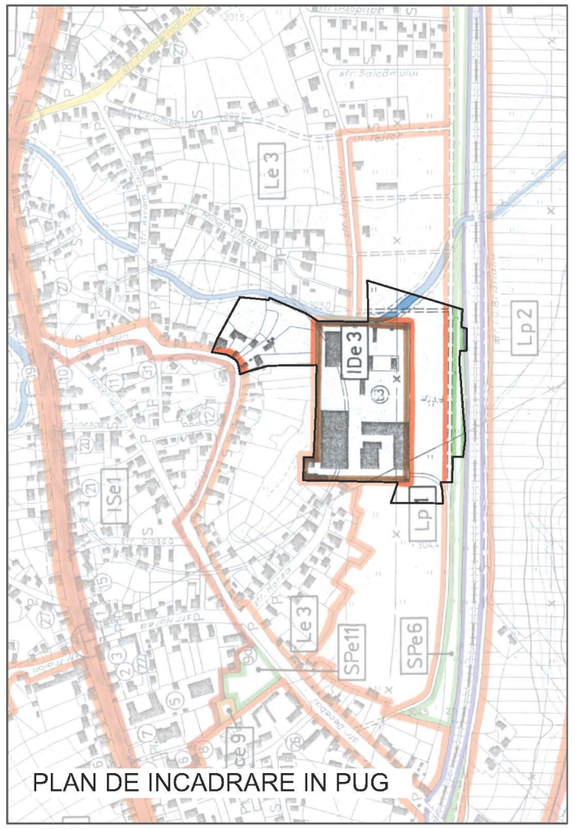
CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026



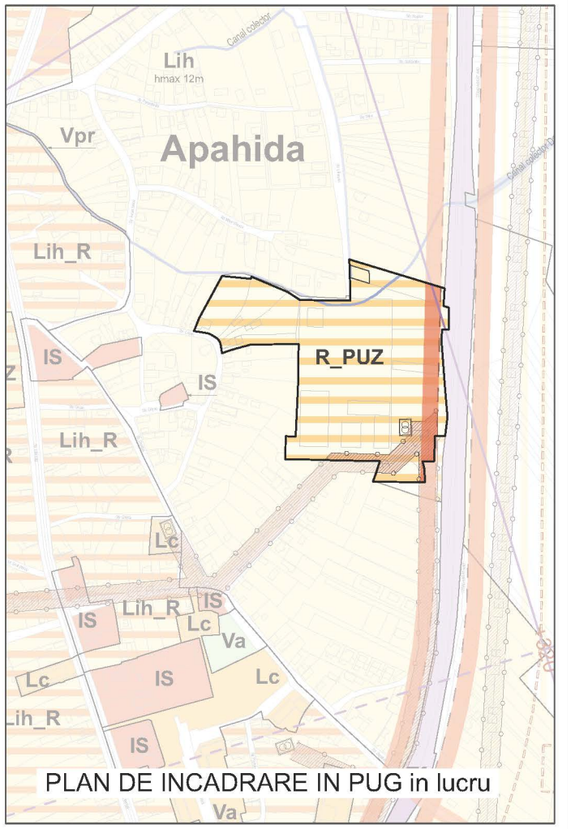
PLAN DE INCADRARE - ORTOFOTOPLAN



PLAN DE INCADRARE - situatia cadastrala



PLAN DE INCADRARE IN PUG



PLAN DE INCADRARE IN PUG in lucru

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM
A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 21.04.2026	Plansa:
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	**PLANSA DE INCADRARE** A_1
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	Faza: PUZ	

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 29/06.05.2026

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.07.24 11:02:46 +03'00'

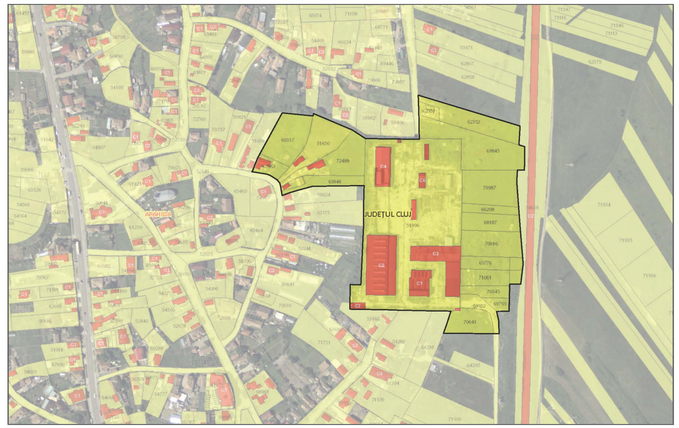
N

str. Liliacului

str. Crisan

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
101	590689.750	405249.301	129.59
102	590652.162	405373.319	22.98
103	590629.225	405371.931	7.38
104	590627.085	405378.992	28.58
105	590598.503	405378.606	8.53
106	590598.512	405370.073	13.94
107	590584.599	405369.231	34.18
108	590550.514	405371.771	24.63
109	590525.953	405373.601	8.29
110	590517.691	405374.292	32.94
111	590484.866	405377.037	24.02
112	590460.125	405374.075	13.38
113	590460.380	405360.694	33.16
114	590427.226	405359.884	15.16
115	590427.104	405344.720	11.03
181	590416.353	405347.181	13.63
182	590402.729	405347.695	2.81
183	590399.922	405347.673	67.63
128	590400.573	405280.051	3.73
129	590404.083	405281.317	7.96
130	590411.574	405284.021	12.68
131	590423.643	405287.910	4.01
132	590427.463	405289.141	22.45
133	590427.763	405266.696	6.99
134	590427.862	405259.704	10.59
135	590428.072	405249.114	4.62
136	590428.203	405244.500	12.84
137	590428.489	405231.661	5.17
138	590428.535	405226.496	16.06
139	590429.125	405210.449	19.17
140	590429.416	405191.277	6.00
141	590429.507	405185.279	19.07
142	590429.797	405166.210	7.86
143	590437.654	405166.292	22.12
144	590459.770	405166.532	13.06
145	590459.460	405179.584	70.57
146	590529.956	405182.809	32.01
147	590561.967	405183.035	17.81
148	590579.767	405183.531	8.31
149	590579.633	405175.225	54.36
150	590578.891	405120.869	18.95
151	590573.924	405102.581	9.97
152	590571.117	405093.010	9.83
153	590567.695	405083.792	5.16
154	590567.772	405082.895	5.18
155	590577.889	405082.096	5.07
156	590582.811	405080.868	5.13
157	590586.816	405077.661	9.28
158	590591.788	405069.825	3.98
159	590593.380	405068.174	1.12
160	590593.680	405065.091	10.44
161	590595.411	405054.792	5.83
162	590596.293	405049.027	1.93
163	590596.531	405047.109	4.15
164	590600.301	405048.834	14.04
165	590613.369	405053.963	6.21
166	590618.819	405056.933	1.28
167	590619.929	405057.538	49.44
168	590663.353	405081.181	2.53
169	590665.571	405082.396	2.96
170	590668.168	405083.819	37.77
171	590664.468	405121.409	2.91
172	590667.311	405122.029	51.21
173	590647.368	405169.192	19.09
174	590636.941	405185.183	85.47
175	590636.068	405250.644	1.01
176	590637.075	405250.627	29.07
177	590666.145	405250.118	16.22
178	590682.358	405249.557	7.40
	S = 55591 mp		

LEGENDA
- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- zona reglementata
- accese pe sit



	BILANT TERITORIAL - situatia existenta		UM
1	SUPRAFATA TEREN	55.591	mp
2	SUPRAFATA CONSTRUITA	7.212	mp
3	POT	13,0	%
4	SUPRAFETE MINERALE (PAVATE/BETONATE)	19.200	mp
5	SPATII VERZI	29.179	mp

RUR Ionel I. VITOC Arhitect cu drept de semnătură

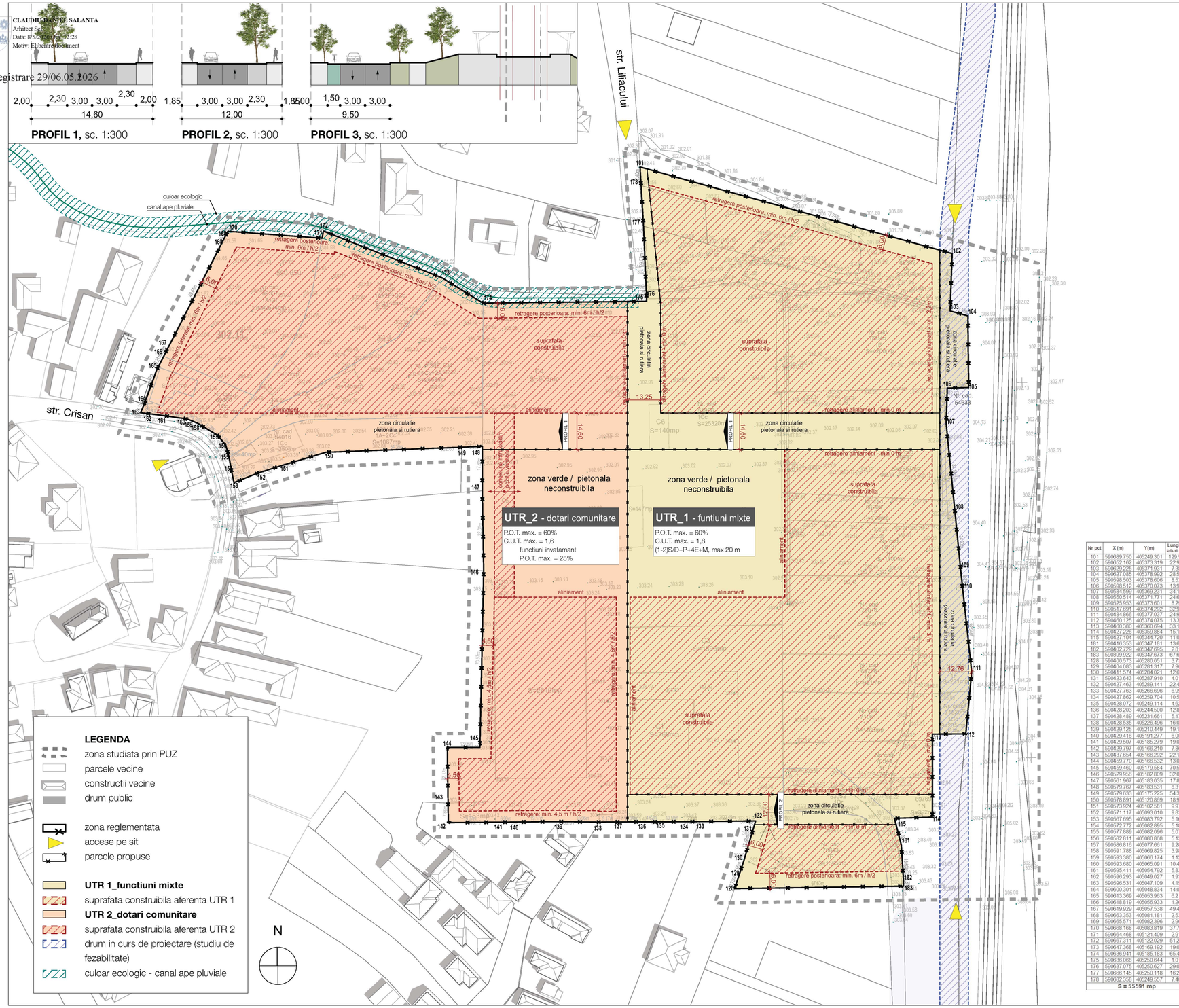
Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM
A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: stelierrvd@gmail.com
W: www.stelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj		
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII		
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida jud. Cluj		
Sef Proiect:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Data: 21.04.2026	Plansa: PLANSA SITUATIA EXISTENTA
Proiectat:	arh.urb. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Scara: 1:1000	
Coordonator RUR:	arh.urb. Ionel VITOC	Faza: PUZ	

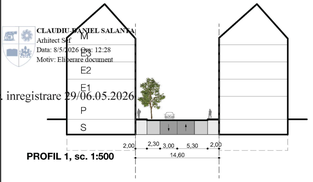
CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 12:28
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 29/06.05.2026

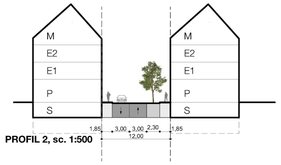
PROFIL 1, sc. 1:300 **PROFIL 2,** sc. 1:300 **PROFIL 3,** sc. 1:300


str. Liliacului
str. Crisan
culoar ecologic
canal ape pluviale
retragere postenioara: min. 6m / h/2
retragere laterala: min. 6m / h/2
retragere min. 4,5m / h/2
retragere: min. 4,5 m / h/2
retragere aliniament - min 0 m
aliniament
suprafata construibila
zona circulatie pietonala si rutiera
zona verde / pietonala neconstruibila
PROFIL 1
PROFIL 2
14,60
13,25
12,76
6,00
6,50
6,00
6,00
6,00

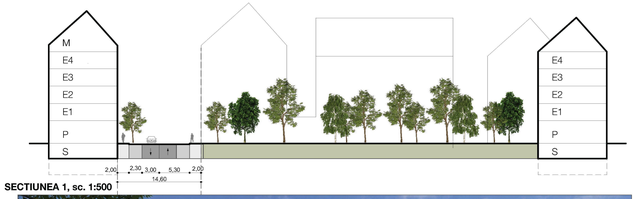
CLAUDIU DANIEL SALAJAN
Arhitect SC
Data: 8.5.2026 12:28
Motiv: Eliberare document
Nr. inregistrare 29/06.05.2026



PROFIL 1, sc. 1:500



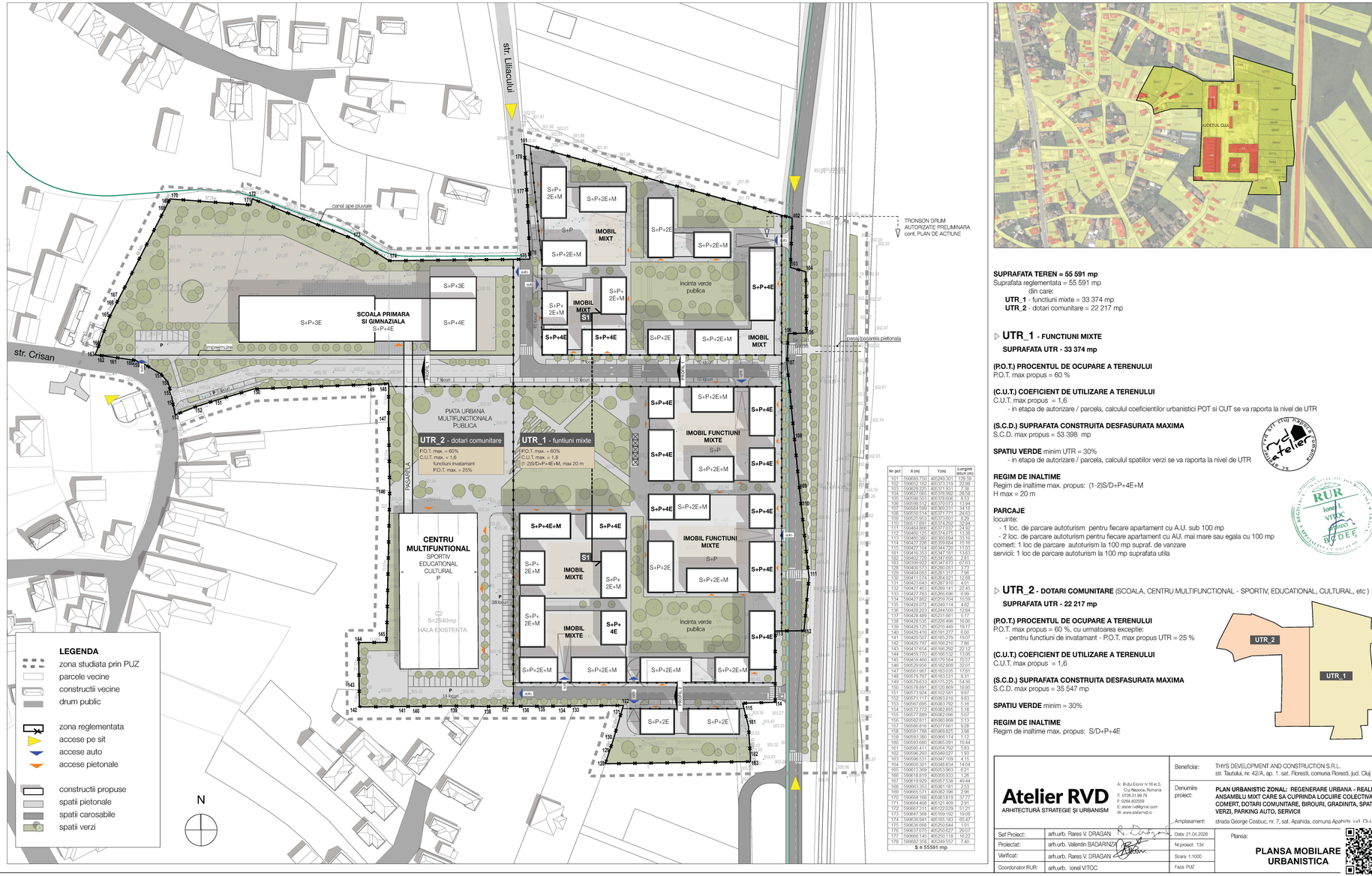
PROFIL 2, sc. 1:500



SECTIUNEA 1, sc. 1:500







LEGENDA

- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- zona reglementata
- accese pe sit
- accese auto
- accese pietonale
- constructii propuse
- spatii pietonale
- spatii carosabile
- spatii verzi

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungime latura (m)
101	5909991.752	4052049.301	1.90
102	5909953.167	4052031.316	22.98
103	5909929.225	4052013.931	7.38
104	5909927.385	4052018.992	28.58
105	5909938.503	4052078.696	8.53
106	5909946.512	4052076.013	13.94
107	5909941.599	4052089.231	34.18
108	5909910.114	4052077.771	24.03
109	5909925.953	4052131.801	8.29
110	5909917.691	4052134.262	42.84
111	5909881.896	4052177.037	24.92
112	5909901.125	4052174.013	13.33
113	5909913.381	4052160.694	13.16
114	5909927.254	4052160.844	11.16
115	5909927.104	4052147.721	11.03
116	5909915.730	4052147.610	27.10
117	5909915.527	4052147.673	47.03
118	5909870.171	4052160.051	3.73
119	5909874.983	4052161.317	7.96
120	5909871.574	4052169.021	22.68
121	5909921.643	4052187.951	4.01
122	5909921.463	4052189.141	22.45
123	5909927.763	4052166.696	6.99
124	5909929.962	4052159.704	10.59
125	5909928.072	4052149.114	4.62
126	5909926.203	4052144.100	12.84
127	5909928.489	4052131.661	5.17
128	5909928.136	4052126.498	16.06
129	5909926.125	4052110.449	19.17
130	5909929.416	4052091.277	6.00
131	5909930.007	4052085.279	19.07
132	5909929.797	4052066.210	7.86
133	5909931.654	4052066.269	22.12
134	5909939.770	4052089.132	13.06
135	5909949.460	4052079.564	10.57
136	5909939.956	4052082.809	32.01
137	5909961.967	4052083.035	17.81
138	5909979.767	4052083.531	8.31
139	5909979.633	4052075.225	54.36
140	5909978.891	4052120.999	18.95
141	5909978.924	4052102.581	9.97
142	5909971.117	4052093.010	9.83
143	5909971.695	4052083.792	5.16
144	5909972.772	4052082.895	5.18
145	5909977.889	4052082.996	5.07
146	5909982.811	4052080.868	5.13
147	5909986.816	4052077.663	9.28
148	5909991.788	4052069.825	3.98
149	5909993.580	4052066.174	11.12
150	5909993.680	4052055.054	10.44
151	5909995.411	4052054.792	5.83
152	5909996.293	4052049.021	1.93
153	5909996.531	4052047.109	4.15
154	5909900.391	4052048.614	14.04
155	5909913.369	4052053.963	6.21
156	5909918.819	4052056.033	1.26
157	5909919.929	4052057.538	49.44
158	5909951.353	4052081.161	2.53
159	5909951.571	4052082.396	2.96
170	5909968.168	4052083.810	17.77
171	5909964.468	4052121.409	2.91
172	5909967.311	4052122.020	51.21
173	5909947.368	4052169.192	19.09
174	5909936.941	4052185.183	25.47
175	5909936.068	4052250.644	1.01
176	5909937.075	4052250.837	29.07
177	5909966.145	4052251.118	15.22
178	5909953.356	4052249.057	7.40

S = 55591 mp

SUPRAFATA TEREN = 55 591 mp
Suprafata reglementata = 55 591 mp
din care:
UTR_1 - functiuni mixte = 33 374 mp
UTR_2 - dotari comunitare = 22 217 mp

▷ UTR_1 - FUNCTIUNI MIXTE

SUPRAFATA UTR - 33 374 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 1,6
- in etapa de autorizare / parcela, calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus = 53 398 mp

SPATIU VERDE minim UTR = 30%
- in etapa de autorizare / parcela, calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: (1-2)S/D+P+4E+M
H max = 20 m

PARCAJE
locuinte:
- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 100 mp
- 2 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU. mai mare sau egala cu 100 mp
comert: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafr. de vanzare
servicii: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafata utila

▷ UTR_2 - DOTARI COMUNITARE (SCOALA, CENTRU MULTIFUNCTIONAL - SPORTIV, EDUCATIONAL, CULTURAL, etc)

SUPRAFATA UTR - 22 217 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 60 %, cu urmatoarea exceptie:
- pentru functiuni de invatamant - P.O.T. max propus UTR = 25 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 1,6

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus = 35 547 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: S/D+P+4E

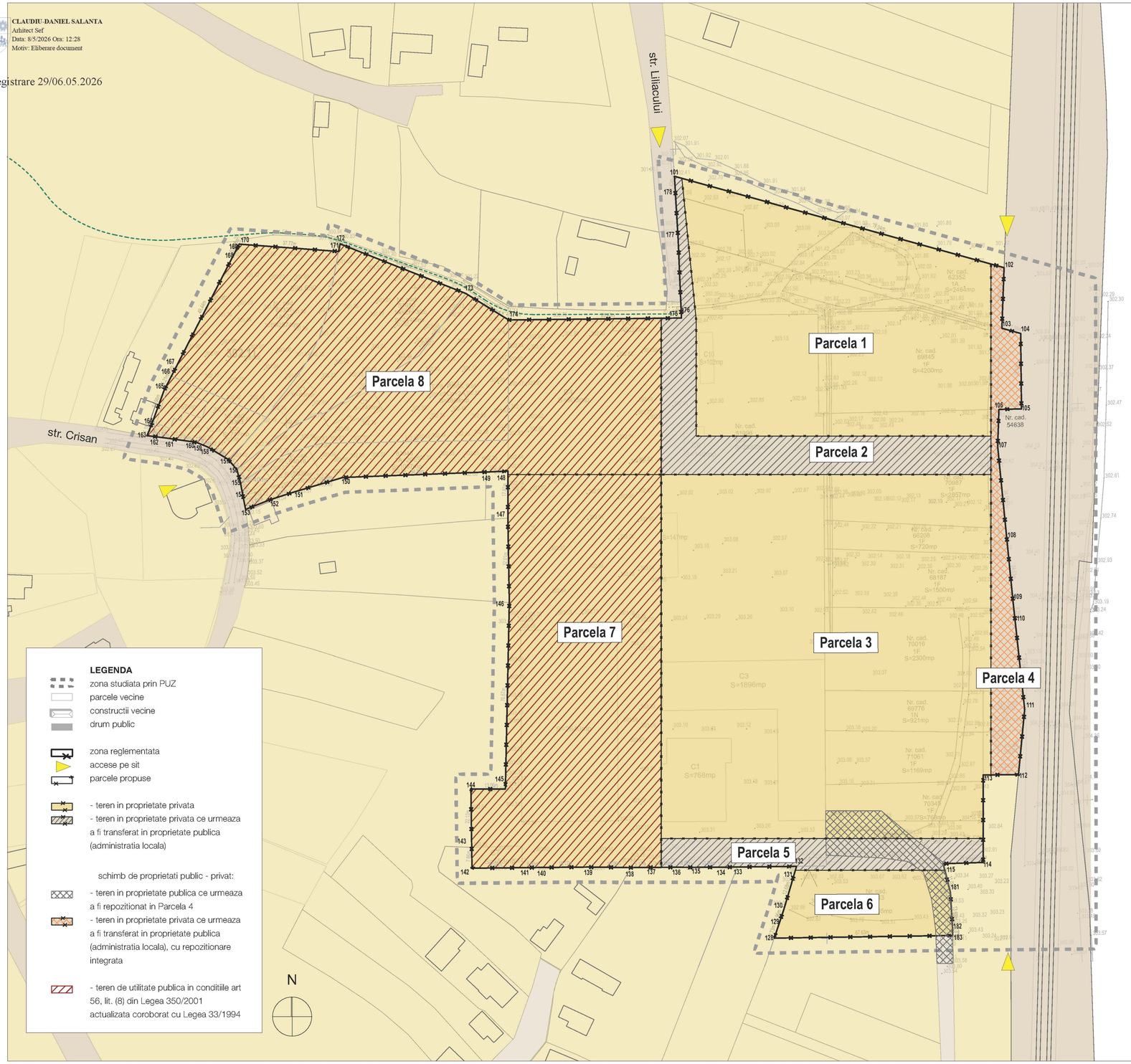
Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGII ȘI URBANISM
A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

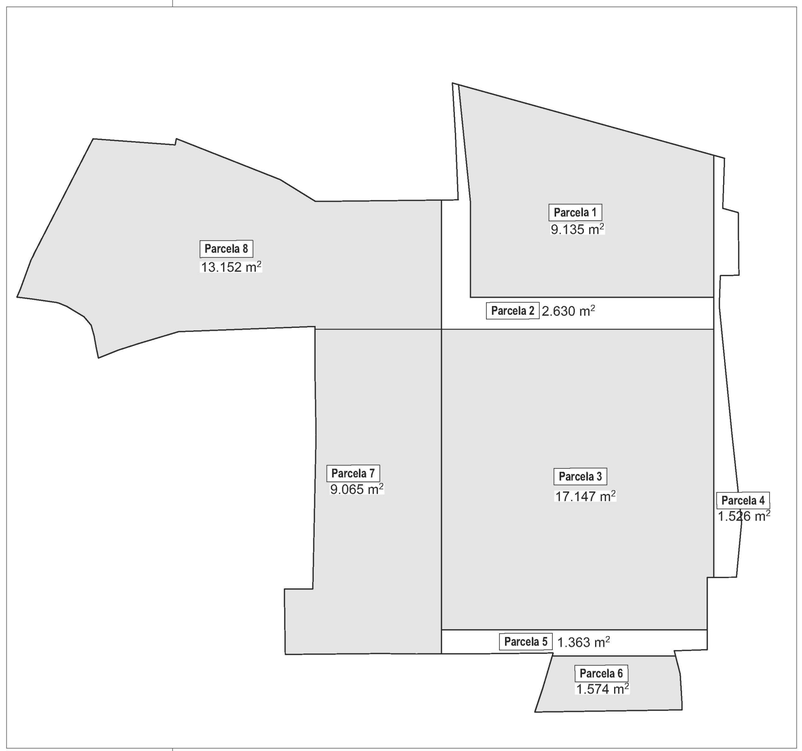
Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj	
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL- REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII	
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj	
Sef Proiect:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Data: 21.04.2026
Proiectat:	arh.urb. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134
Verificat:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Scara: 1:1000
Coordonator RUR:	arh.urb. Ionel VITOC	Faza: PUZ

Plansa:
PLANSA MOBILARE URBANISTICA

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 29/06.05.2026





LEGENDA

- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- zona reglementata
- accese pe sit
- parcele propuse
- teren in proprietate privata
- teren in proprietate privata ce urmeaza a fi transferat in proprietate publica (administratia locala)

schimb de proprietati public - privat:

- teren in proprietate publica ce urmeaza a fi repozitionat in Parcela 4
- teren in proprietate privata ce urmeaza a fi transferat in proprietate publica (administratia locala), cu repozitionare integrata
- teren de utilitate publica in conditiile art 56, lit. (8) din Legea 350/2001 actualizata coroborat cu Legea 33/1994

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
101	590689.750	405249.301	129.59
102	590652.162	405373.319	22.98
103	590629.225	405371.931	7.38
104	590627.085	405378.992	28.58
105	590598.503	405378.606	8.53
106	590598.512	405370.073	13.94
107	590584.599	405369.231	34.16
108	590550.514	405371.771	24.83
109	590525.953	405373.601	8.29
110	590517.691	405374.292	32.94
111	590484.866	405377.037	24.92
112	590460.125	405374.075	13.38
113	590460.380	405360.694	33.16
114	590427.226	405359.884	15.16
115	590427.104	405344.720	11.03
181	590416.353	405347.181	13.63
182	590402.729	405347.695	2.81
183	590399.922	405347.673	67.83
128	590400.573	405280.051	3.73
129	590404.083	405281.317	7.96
130	590411.574	405284.021	12.68
131	590423.643	405287.910	4.01
132	590427.463	405289.141	22.45
133	590427.763	405266.696	6.99
134	590427.862	405259.704	10.59
135	590428.072	405249.114	4.62
136	590428.203	405244.500	12.84
137	590428.489	405231.661	5.17
138	590428.535	405226.496	16.06
139	590429.125	405210.449	19.17
140	590429.416	405191.277	6.00
141	590429.507	405185.279	19.07
142	590429.797	405166.210	7.86
143	590437.654	405166.292	22.12
144	590459.770	405166.532	13.06
145	590459.460	405179.584	70.57
146	590529.956	405182.809	32.01
147	590561.967	405183.035	17.81
148	590579.767	405183.531	8.31
149	590579.633	405175.225	54.36
150	590578.891	405120.869	18.95
151	590573.924	405102.581	9.97
152	590571.117	405093.010	9.83
153	590567.695	405083.792	5.16
154	590572.772	405082.895	5.18
155	590577.889	405082.096	5.07
156	590582.911	405080.868	5.13
157	590586.816	405077.661	9.28
158	590591.788	405069.525	3.98
159	590593.380	405066.174	1.12
160	590593.680	405065.091	10.44
161	590595.411	405054.792	5.83
162	590596.293	405049.027	1.93
163	590596.531	405047.109	4.15
164	590600.301	405048.834	14.04
165	590613.369	405053.963	6.21
166	590618.819	405056.933	1.26
167	590619.929	405057.538	49.44
168	590663.353	405081.181	2.53
169	590665.571	405082.396	2.96
170	590668.168	405083.819	37.77
171	590694.468	405121.409	2.91
172	590667.311	405122.029	51.21
173	590647.368	405169.192	19.09
174	590636.941	405185.183	65.47
175	590636.068	405250.644	1.01
176	590637.075	405250.627	29.07
177	590666.145	405250.118	16.22
178	590682.358	405249.557	7.40
S = 55591 mp			

PARCELARE PROPUSA

PARCELA 1 = 9 135 mp
PARCELA 2 = 2 630 mp
PARCELA 3 = 17 147 mp
PARCELA 4 = 1 526 mp
PARCELA 5 = 1 363 mp
PARCELA 6 = 1 574 mp
PARCELA 7 = 9 065 mp
PARCELA 8 = 13 152 mp

RUR Ionel I. VITOC Urbanist B C D E F

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr.18 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0728.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelierrvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida jud. Cluj

Sef Proiect:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Data: 21.04.2026	Plansa:
Proiectat:	arh.urb. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	**PLANSA PROPRIETA ASUPRA TERENURILO**
Verificat:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Scara: 1:1000	
Coordonator RUR:	arh.urb. Ionel VITOC	Faza: PUZ	

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 29/06.05.2026

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.07.24 11:02:46 +03'00'

N

str. Liliacului

str. Crisan

canal ape pluviale

TRONSON DRUM AUTORIZATIE PRELIMINARA conf. PLAN DE ACTIUNE

pasaj/pasarela pietonala

SCOALA PRIMARA SI GIMNAZIALA
S+P+3E
S+P+4E

PIATA URBANA MULTIFUNCTIONALA PUBLICA

UTR_2 - dotari comunitare
P.O.T. max. = 60%
C.U.T. max. = 1,6
functiuni invatamant
P.O.T. max. = 25%

UTR_1 - funtiuni mixte
P.O.T. max. = 60%
C.U.T. max. = 1,8
(1-2)S/D+P+4E+M, max 20 m

CENTRU MULTIFUNTIONAL
SPORTIV
EDUCATIONAL
CULTURAL
P
C2
S=2840mp
HALA EXISTENTA

IMOBIL MIXT
IMOBIL MIXTE
IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE
incinta verde publica
PASARELA

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
101	590689.750	405249.301	129.59
102	590652.162	405373.319	22.98
103	590629.225	405371.931	7.38
104	590627.085	405378.992	28.58
105	590598.503	405378.606	8.53
106	590598.512	405370.073	13.94
107	590584.599	405369.231	34.18
108	590550.514	405371.771	24.83
109	590525.953	405373.601	8.29
110	590517.691	405374.292	32.94
111	590484.868	405377.037	24.92
112	590460.125	405374.075	13.38
113	590460.380	405360.694	33.16
114	590427.226	405359.884	15.16
115	590427.104	405344.720	11.03
181	590416.353	405347.181	13.63
182	590402.729	405347.695	2.81
183	590399.922	405347.673	67.63
128	590400.573	405280.051	3.73
129	590404.083	405281.317	7.96
130	590411.574	405284.021	12.68
131	590423.643	405287.910	4.01
132	590427.463	405289.141	22.45
133	590427.763	405266.696	6.99
134	590427.862	405259.704	10.59
135	590428.072	405249.114	4.62
136	590428.203	405244.500	12.84
137	590428.489	405231.661	5.17
138	590428.535	405226.496	16.06
139	590429.125	405210.449	19.17
140	590429.416	405191.277	6.00
141	590429.507	405185.279	19.07
142	590429.767	405166.210	7.86
143	590437.654	405166.292	22.12
144	590459.770	405166.532	13.06
145	590459.460	405179.584	70.57
146	590529.956	405182.809	32.01
147	590561.967	405183.035	17.61
148	590579.767	405183.531	8.31
149	590579.633	405175.225	54.36
150	590578.891	405120.869	18.95
151	590573.924	405102.581	9.97
152	590571.117	405093.010	9.83
153	590567.695	405083.792	5.16
154	590572.772	405082.895	5.18
155	590577.889	405082.096	5.07
156	590582.811	405080.868	5.13
157	590586.816	405077.661	9.28
158	590591.788	405069.825	3.98
159	590593.380	405066.174	1.12
160	590593.680	405065.091	10.44
161	590595.411	405054.792	5.83
162	590596.293	405049.027	1.93
163	590596.531	405047.109	4.15
164	590600.301	405048.834	14.04
165	590613.369	405053.963	6.21
166	590618.819	405056.933	1.26
167	590619.929	405057.538	49.44
168	590663.353	405081.181	2.53
169	590665.571	405082.396	2.96
170	590668.168	405083.819	37.77
171	590664.468	405121.409	2.91
172	590667.311	405122.029	51.21
173	590647.368	405169.192	19.09
174	590636.941	405185.183	65.47
175	590636.068	405250.644	1.01
176	590637.075	405250.827	29.07
177	590666.145	405250.118	16.22
178	590682.358	405249.557	7.40

S = 55591 mp

LEGENDA

- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- zona reglementata
- accese pe sit
- parcele propuse
- traseu existent conducta alimentare cu apa
- traseu propus conducta alimentare cu apa
- traseu existent canalizare apa menajera
- traseu propus canalizare apa menajera
- traseu existent conducta alimentare cu gaz
- traseu propus conducta alimentare cu gaz
- traseu existent linie electrica aeriala
- traseu propus linie electrica subterana
- traseu existent linie electrica aeriala propus spre reconfigurare
- traseu existent canal suprateran ape pluviale
- traseu propus subteran ape pluviale

RUR Ionel I. VITOC Arhitect BDEF

RVD Atelier SRL Cluj-Napoca Romania

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM
A: B-dul Eroilor nr.18 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402569
E: atelierrvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1, sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Data: 21.04.2026	Plansa: **PLANSA RETELE EDILIT**
Proiectat:	arh.urb. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Scara: 1:1000	
Coordonator RUR:	arh.urb. Ionel VITOC	Faza: PUZ	

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 29/06.05.2026











RUR
Ionel I. VITOC
arhitect
B/DEE

RVD Atelier SRL Cluj-Napoca Romania

Atelier RVD ARHITECTURĂ STRATEGIE ŞI URBANISM	A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania T: 0728.31.99.79 F: 0264.422559 E: atelierrvd@gmail.com W: www.atelierrvd.ro	Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tarutului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
		Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
		Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Data: 21.04.2026	Plansa: **RANDARI**
Proiectat:	arh.urb. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh.urb. Ionel VITOC	Faza: PUZ	

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 8/5/2026 Ora: 12:28
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 29/06.05.2026









RUR
Ionel I. VITOC
arhitect
BUCUREȘTI

ryd atelier

Atelier RVD ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM	A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania T: 0728.31.99.79 F: 0264.402559 E: atelierrvd@gmail.com W: www.atelierrvd.ro	Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Taurului, nr. 42/A, ap. 1, sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
		Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
		Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj
Sef Proiect:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Data: 21.04.2026	Plansa: **RECONVERSIE HALA INDUSTRIALA**
Proiectat:	arh.urb. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh.urb. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh.urb. Ionel VITOC	Faza: PUZ	

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 26617 din 20.07.2026

RAPORT FINAL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind documentația de urbanism în vederea elaborării P.U.Z:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ – REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SĂ CUPRINDĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, ZONĂ DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERȚ, DOTĂRI COMUNITARE, BIROURI, GRĂDINIȚĂ, SPAȚII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII.

În conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectiv H.C.L. privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului nr. 150/27.06.2013 al Comunei Apahida, în vederea aprobării documentației de urbanism :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ – REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SĂ CUPRINDĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, ZONĂ DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERȚ, DOTĂRI COMUNITARE, BIROURI, GRĂDINIȚĂ, SPAȚII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII.

Inițiator:	**THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.**
Proiectant general:	**ATELIER RVD S.R.L.** Mun. Cluj-Napoca, Str. Eroilor, nr. 4, ap. 3, jud. Cluj
Proiectant urbanism:	**ATELIER RVD S.R.L.** Mun. Cluj-Napoca, Str. Eroilor, nr. 4, ap. 3, jud. Cluj

Amplasamentul:

Amplasamentul propus prin studiu în cadrul documentației P.U.Z. este situat pe teritoriul Comunei Apahida, în intravilanul localității Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, fiind format din nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187, 51650, în centrul localității Apahida, amplasamentul fiind o fostă platformă industrială și parcelele adiacente, suprafețe destinate restructurării urbane și refuncționalizării în contextul actual. Din punct de vedere urbanistic, imobilele

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

teren care constituie amplasamentul se regăsesc în UTR IDe3 – Industrie și depozitare, UTR Le3 – Locuințe și funcțiuni complementare și UTR Lp1- Locuințe și funcțiuni complementare din localitatea Apahida.

Informarea și consultarea publicului:

Autoritățile administrației publice locale au stabilit ca, la sediul Primăriei Comunei Apahida, schimbul de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului să se realizeze la Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru al Primăriei Comunei Apahida, loc. Apahida, str. Libertății, nr. 122, com. Apahida, jud. Cluj, conform orarului:

- Luni, Marți, Miercuri, Vineri – orele 09:00 – 13:00
- Joi – orele 13:00 – 17:00.

De asemenea, prin informarea publicată s-a pus la dispoziție cetățenilor interesați posibilitatea solicitării și transmiterii documentațiilor în vederea consultării în format electronic scanat prin intermediul e-mailului specificat. În cadrul procesului de informare și consultare a publicului au fost transmise un număr de 19 informări către vecinii direct afectați de propunerile P.U.Z. dintre care 16 au fost luate la cunoștință prin confirmarea de primire, iar 3 dintre au fost returnate expeditorului. Au fost informați proprietarii următoarelor imobile teren, având calitatea de vecin direct al investiției:

Adresă	Nr. cad.
Loc. Apahida, str. Crișan, nr. 28	51036
Loc. Apahida, str. Mihai Viteazu, nr. 10	necad.
Loc. Apahida, str. Mihai Viteazu, nr. 12	61670
Loc. Apahida, str. Mihai Viteazu, nr. 14	necad.
Loc. Apahida, str. Mihai Viteazu, nr. 22	53661
Loc. Apahida, str. Mihai Viteazu, nr. 16	53662
Mun. Cluj-Napoca, str. Dunării, nr. 62, bl. S17, sc. 2, ap. 15	53406
Loc. Apahida, str. Libertății, nr. 321, sc. 2, et. 2, ap. 61	75034
Loc. Apahida, str. Mihai Viteazu, nr. 20	70607
Loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 25	54238
Loc. Apahida, str. Horea, nr. 36	54289
Loc. Apahida, str. Horea, nr. 31	53160
Loc. Apahida, str. Horea, nr. 31	necad.
Loc. Apahida, str. Crișan, nr. 8	75755
Loc. Apahida, str. Crișan, nr. 10A	50196
Loc. Apahida, str. Crișan, nr. 12	52244
Loc. Apahida, str. Crișan, nr. 14	necad.
Loc. Apahida, str. Crișan, nr. 16	55119
Loc. Apahida, str. Crișan, nr. 18	56624

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

Pe parcela care a generat planul urbanistic zonal au fost amplasate, prin grija beneficiarului, trei panouri informative care prezintă informații cu privire la investiția propusă, precum și locul si data perioada în care pot fi consultate documentațiile de urbanism.

Documentele eliberate de Primăria Comunei Apahida pentru aprobarea documentației urbanistice sunt:

- Aviz de oportunitate favorabil nr. 9 / 12.10.2020
- Certificatul de urbanism nr. 1316 / 21.12.2021
- Certificatul de urbanism nr. 538 / 30.05.2023, valabil până la data de 30.05.2026 – documentația de urbanism a fost depusă în vederea inițierii informării și consultării publicului și înaintării înspre aprobare/respingere către C.L. Apahida cu nr. 17085 din 11.05.2026

Documentele eliberate de Consiliul Județean Cluj pentru aprobarea documentației sunt:

- Avizul plan urbanistic zonal favorabil nr. 29 / 06.05.2026

Rezumatul observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Documentația a fost consultată fizic la sediul Primăriei Comunei Apahida de către două persoane interesate și a fost solicitată prin e-mail de către două persoane, fiind transmisă și consultată de către acestea. Menționăm faptul că una dintre persoanele care au consultat fizic documentația au solicitat-o și prin e-mail.

Ca urmare a consultării acesteia, una dintre persoanele menționate anterior care a consultat documentația atât fizic, cât și online, a transmis observații înregistrate la Primăria Comunei Apahida cu nr. 25354 din 09.07.2026. Observațiile au fost înaintate inițiatorului documentației de urbanism în data de 10.07.2026. În data de 16.07.2026 inițiatorul a depus și înregistrat la Primăria Comunei Apahida o adresă care conține răspunsurile și clarificările la toate observațiile transmise. Ulterior, prin adresa cu nr. 25354 din 17.07.2026 emisă de către Primăria Comunei Apahida acestea au fost înaintate solicitantului.

Principalele observații au făcut referire la impunerea unor condiții și restricții prin anumite avize emise de instituții publice, la modul de organizare al informării și consultării publice, la indicatorii urbanistici propuși prin documentația de urbanism și la modul în care investiția afectează fondul construit existent, la prezentarea unor studii și avize existente în cadrul documentației și prezentate în cadrul procesului de consultare, respectiv la elemente de infrastructură și de organizare a lucrărilor aferente etapelor ulterioare aprobării documentației de urbanism.

Inițiatorul documentației a transmis răspunsuri punctuale în ceea ce privește toate observațiile. Toate studiile, avizele, inclusiv condițiile și restricțiile impuse prin acestea au fost puse din nou la

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

dispoziția solicitantului, informare și consultarea publicului a fost realizată în conformitate cu prevederile al metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate prin Ordinul 2701 din 30.12.2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobată prin H.C.L. nr. 150/27.06.2013 al Comunei Apahida. Indicatorii propuși respectă prevederile legislației, normelor, normativelor și regulamentelor în vigoare, abordarea urbanistică fiind de temperare și adaptare la țesutul urban existent, studiile solicitate sunt studii care conform legislației în vigoare se solicită la faza D.T.A.C. odată cu definitivarea poziției clădirilor. De asemenea, soluțiile privind realizarea rețelelor de utilități și organizarea lucrărilor se definitivează la faza D.T.A.C, conform Legii 350 din 2001 și Legii 50 din 1991 cu modificările și completările ulterioare. Întreaga corespondență aferentă procesului de informare și consultare a publicului cu privire la prezenta documentație de urbanism este parte integrantă a acesteia și poate fi consultată în temeiul Legii 544 din 2001.

Implicarea publicului in etapa aprobării P.U.Z:

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, respectiv a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z:

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare. Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al Comunei Apahida, Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului nr. 150/27.06.2013 al Comunei Apahida. Publicarea lui, fundamentează decizia Consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism la care se referă. În vederea fundamentării tehnice a Raportului, autoritățile publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu. Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

ARHITECT-ȘEF,
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 25354 din 17.07.2026

Către,

POP LIGIA-VASILICA și TELECAN MIRCEA-VASILE

Loc. Apahida, str. Horea, nr. 36, com. Apahida, jud. Cluj

Având în vedere observațiile depuse și înregistrate la Primăria Comunei Apahida cu nr. 25354 din 09.07.2026, ca urmare a informării dumneavoastră cu privire la elaborarea documentației *„P.U.Z. pentru regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto, servicii."* prin adresa nr. 21888 din 12.06.2026, prin prezenta vă comunicăm răspunsul inițiatorului documentației P.U.Z. cu privire la toate aspectele semnalate.

Suplimentar vă transmitem faptul că documentația pusă la dispoziția dumneavoastră în cadrul consultării conține toate avizele, studiile și documentele de fundamentare solicitate atât prin Certificatul de Urbanism, cât și prin Conținutul-Cadru specific documentațiilor P.U.Z, conform reglementării tehnice – *„Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000"*. Cu toate acestea, anexat prezentei, vă transmitem următoarele:

- Aviz plan urbanistic favorabil nr. 29 din 06.05.2026 emis de C.J. Cluj
- Studiu de circulație întocmit de către S.C. Traffic Plan S.R.L. în anul 2022 și completare la studiu de circulație întocmit de către S.C. Traffic Plan S.R.L. în anul 2023
- Raport geotehnic preliminar întocmit de către Cape Geotehnica S.R.L.
- Aviz de principiu nr. 3681 din 15326/DT/ST/19.05.2026 eliberat de C.A. Someș S.A.
- Aviz de principiu nr. 479 din 20/05/2026 eliberat de CPL Concordia Filiala Cluj România
- Înștiințare nr. 73412 din 09/06/2026 eliberată de către D.E.E.R.

În ceea ce privește rezervarea dreptului de a formula observații suplimentare, întrucât documentația consultată a fost completă la data consultării, perioada de consultare s-a încheiat în data

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

de 10.07.2026, iar răspunsurile transmise de către inițiatorul documentației de urbanism prin adresa cu nr. 26299 din 16.07.2026 acoperă în integralitate observațiile şi solicitările dumneavoastră, considerăm procesul de informare şi consultare a publicului încheiat, orice alte observații sau solicitări depuse ulterior nefiind luate în considerare. Întrucât toate aspectele semnalate au fost clarificate, documentația fiind completă, menționăm faptul că aceasta va urma fluxul procedural legal.

Vă mulțumim pentru implicare!

PRIMAR,
Ramona-Cristina Belce

ROMANIA COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

Arhitect-Şef
Arh. Dan-Gabriel Şopterean

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 26299
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....
16. IUL. 2026

ADRESĂ de RĂSPUNS

Subscrisa THYS DEVELOPMENT SRL, prin

Arhitect Rareș V. DRĂGAN și Avocat Călin STEGĂROIU

Ca urmare a Comunicării de observatii transmisa către Primăria Apahida nr.25354/09.07.2026 referitoare la documentația PUZ inițiată de THYS DEVELOPMENT SRL pentru trerenul din Aphida str. George Cosbuc nr.31, - fosta platoforma IPEG

referitor la temele semnalate vă comunicăm următoarele,

SUBIECTUL 1 "Avizul Consiliului Judetean

Din informatiile publice rezult că avizul emis de Consiliul Judetean a fost acordat cu un număr semnificativ de conditii si restrictii, însă acestea nu au fost puse la dispozitia publicului.
Solicităm comunicarea integrală a tuturor conditiilor si restrictiilor prevzute in aviz si confirmarea fatului că acestea vor fi respectate în integralitate înainte de aprobarea PUZ."

Vă transmitem în continuare, integral, condițiile prevăzute în Avizul Consiliului Județean Cluj:

„UTR: UTR_1 - zona funcțiuni mixte;

Regim de construire: deschis;

Funcțiuni predominante: locuire, servicii, dotări publice;

H maxim în niveluri: 1-2S/D+P+4E+M;

H maxim în metri (la coamă): -;

H maxim în metri (la cornișă): 20;

Retragerea minimă față de aliniament: - retragerile vor respecta configurația din Planul Reglementări Urbanistice A_3;

Retrageri minime față de limitele laterale: - retragerile vor respecta configurația din Planul Reglementări Urbanistice A_3;

Retrageri minime față de limitele posterioare: - retragerile vor respecta configurația din Planul Reglementări Urbanistice A_3;

POT max: 60%;

CUT max: 1,6;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii

autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (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 deservește (utilități, drum, spații publice), cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionate pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z.

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

Din lectura integrală a avizului rezultă că nu discutăm despre condiții ascunse și nici despre „restricții" care ar pune sub semnul întrebării oportunitatea sau posibilitatea aprobării documentației PUZ. Sunt condiții firești și uzuale pentru o dezvoltare de această amploare, referitoare, în principal, la corelarea edificării construcțiilor cu realizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare necesare.

Dezvoltatorul își asumă respectarea integrală a condițiilor impuse și parcurgerea tuturor demersurilor tehnice și administrative necesare pentru realizarea dezvoltării în bune condiții și în litera legii.

Trebuie însă semnalată **o contradicție evidentă în solicitarea formulată** prin Comunicare.

Se solicită „confirmarea faptului că aceste condiții vor fi respectate în integralitate înainte de aprobarea PUZ", în condițiile în care chiar textul avizului precizează expres că documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – DTAC – se poate întocmi numai după aprobarea PUZ.

Mai mult, condițiile citate privesc emiterea autorizațiilor de construire, proiectarea și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, accesul la rețeaua publică de drumuri și recepția viitoarelor imobileToate acestea sunt, prin natura și succesiunea lor procedurală, etape ulterioare aprobării documentației urbanistice.

Conform art. 31[1] Legea 350 alin (1) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi. În acest context, avizul Consiliului Județean reprezintă un aviz de specialitate, emis în procedura de avizare a documentațiilor de urbanism.

Prin urmare, obiectivele semnalate nu pot fi „respectate înainte de aprobarea PUZ", așa cum se solicită, pentru simplul motiv că ele reglementează expres modul în care dezvoltarea va putea fi autorizată și realizată **după aprobarea PUZ**.

De altfel, considerăm că avizul Consiliului Județean confirmă tocmai abordarea susținută prin prezenta documentație: dezvoltarea construcțiilor nu poate fi desprinsă de realizarea infrastructurii necesare.

Autorizațiile de construire vor fi emise în condițiile stabilite prin aviz, iar recepția imobilelor va putea avea loc numai ulterior executării infrastructurii care le deservește – utilități, drumuri și spații publice – în condițiile expres prevăzute. Potrivit art. 37 alin. (1) și (2) din

Legea nr. 7/1996: „(1) *Dreptul de proprietate asupra construcţiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizaţiei de construire, care* ***să confirme că edificarea construcţiilor s-a efectuat conform autorizaţiei de construire şi că există proces- verbal de recepţie la terminarea lucrărilo****r, precum şi a celorlalte dispoziţii legale în materie şi a unei documentaţii cadastrale. (...)* Alin. (2) *„****Lucrările de construcţii autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizaţie şi dacă s-a efectuat recepţia la terminarea lucrărilor.*** *Efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcţii autorizate, inclusiv în situaţia realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepţia la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administraţiei publice, desemnat de emitentul autorizaţiei de construire.*

Mai mult, **Consiliul Județean Cluj a instituit un mecanism suplimentar de control, stabilind că autorizațiile de construire vor putea fi eliberate numai ulterior obținerii avizului favorabil al structurii sale de specialitate la faza DTAC**.

În acest sens, **garanția unei evoluții corecte și conforme** din punct de vedere legal nu constă într-o simplă declarație a inițiatorului PUZ, ci **chiar în succesiunea obligatorie a procedurilor de avizare și autorizare și în controlul exercitat de instituțiile competente**.

Instituția Arhitectului-Șef din cadrul Consiliului Județean Cluj și structurile de specialitate ale Primăriei Apahida vor verifica respectarea condițiilor impuse în etapele procedurale corespunzătoare, iar exigența acestor structuri în procesul de avizare și autorizare este bine cunoscută.

Prin urmare, condițiile avizului Consiliului Județean Cluj sunt public prezentate prin prezentul răspuns, sunt asumate de către dezvoltator și vor fi respectate integral la etapele pentru care acestea au fost instituite.

A solicita îndeplinirea lor anterior aprobării PUZ înseamnă, în realitate, inversarea succesiunii procedurale stabilite chiar prin avizul invocat.

SUBIECTUL 2 "Organizarea unei dezbateri publice

Solicităm organizarea unei dezbateri publice inainte de aprobarea documentatiei, cu respectarea prevederilor legale privind informarea si consultarea publicului.
Considerăm că amploarea investitiei si impactul acesteia asupra comunitatii justifica organizarea unei dezbateri în cadrul căreia locuitorii să poată adresa întrebări si să primească raspunsuri fundamentate din partea initiatorului proiectului si a autoritatilor competente."

Răspuns:

După cum este bine cunoscut, acest proiect a fost inițiat prin **demersuri publice încă din anul 2018**, parcurgând, în tot acest interval, mai multe faze de concepție și reformulare, dintre care unele dezvoltate până la nivelul unor documentații PUZ înaintate în vederea avizării și aprobării. **De fiecare dată**, inclusiv în actuala formulă, documentația **a parcurs etapele procedurale de avizare, informare și consultare publică prevăzute de lege.**

Dincolo însă de **îndeplinirea strictă a procedurilor legale,** considerăm important de menționat că proiectul a avut, de-a lungul ultimilor ani, peste șase înfățișări și dezbateri

publice în cadrul forului deliberativ al comunității – Consiliul Local Apahida – fie în contextul unor proceduri de avizare și al unor puncte înscrise pe ordinea de zi, fie în cadrul unor consultări și discuții dedicate direcției de dezvoltare a acestui amplasament.

Prin urmare, nu discutăm despre un proiect apărut recent, formulat în spatele unor uși închise și prezentat comunității direct într-o formă finală. Dimpotrivă, **actuala viziune este rezultatul unui proces lung, poate chiar neobișnuit de lung pentru o documentație de urbanism**, în care proiectul a fost succesiv prezentat, discutat, criticat și reformulat.

Toate aceste etape au fundamentat și, în sensul cel mai propriu al cuvântului, au sculptat noua viziune supusă astăzi aprobării. Am ascultat vocile celor care au dorit să contribuie cu argumente, idei și viziune și am integrat în proiect acele observații care au putut construi, în mod real, o propunere urbană mai coerentă pentru Apahida.

Mai mult, tocmai înțelegând amploarea și impactul pozitiv pe care o asemenea transformare urbană îl poate avea asupra localității, proiectul a beneficiat de o deschidere către dialog care a depășit cadrul procedural minimal. **Este singurul proiect de urbanism pentru care documentul de oportunitate a fost adus, ca gest explicit de transparență și deschidere, în dezbaterea Consiliului Local,** tocmai pentru ca direcția generală a proiectului să fie cunoscută și discutată public încă dintr-o etapă incipientă.

În acest context, nu putem să nu observăm că unul dintre semnatarii prezentei Comunicări a deținut chiar calitatea de președinte de ședință al Consiliului Local la momentul în care a fost dezbătută public direcția pe care urma să o urmeze acest proiect. Este, așadar, dificil de susținut că dezvoltarea propusă ar fi fost lipsită de expunere publică, de posibilitatea dialogului sau de ocazii reale pentru formularea unor întrebări și puncte de vedere.

În sensul celor de mai sus, cu referire la solicitarea de organizare a unei dezbateri publice, precizăm și că participarea publicului la activitățile de urbanism este reglementată de Legea nr. 350/2001 și de Metodologia de informare și consultare a publicului aprobată prin ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului. Potrivit art. 57 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, dreptul publicului la informare și consultare se exercită *„conform metodologiei stabilite de minister"*, iar această metodologie prevede, pentru PUZ, proceduri de informare și consultare în curs de derulare (anunț public, punere la dispoziție a documentației, termen pentru observații și răspuns motivat la acestea).

Astfel, procedura de informare și consultare aflată în prezent în desfășurare, din care face parte inclusiv prezenta Comunicare-Adresă și răspunsul formulat acesteia, aceasta **se derulează conform procedurii legale** și cu parcurgerea etapelor specifice consultării publicului.

Observațiile transmise sunt înregistrate, analizate și primesc răspunsuri fundamentate, iar documentele rezultate din procedura de consultare vor urma circuitul administrativ și procedural specific, prin compartimentul de urbanism al Primăriei Apahida, anterior înaintării documentației spre aprobare.

În final, documentația va ajunge din nou în fața Consiliului Local Apahida, forul deliberativ ales al comunității, unde proiectul, parcursul său, documentele de fundamentare și rezultatele procedurii de consultare vor putea fi analizate înaintea votului privind aprobarea PUZ.

Prin urmare, solicitarea privind respectarea prevederilor legale referitoare la informarea și consultarea publicului este deja acoperită prin procedura în curs.

În același timp, considerăm că istoria acestui proiect demonstrează ceva mai mult decât simpla conformare procedurală: timp de aproape opt ani, proiectul a revenit în spațiul public și în fața reprezentanților comunității, a fost discutat și reformulat, iar actuala sa viziune este inclusiv rezultatul acestui parcurs.

Dialogul cu comunitatea nu începe odată cu prezenta solicitare. El a început în anul 2018 și a însoțit, în diferite forme, întreaga evoluție a proiectului.

SUBIECTUL 3. "Regimul de înălțime

Solicităm comunicarea în scris a regimului maxim de înălțime aprobat pentru toate clădirile propuse, exprimat atât în metri, cât si în număr de niveluri.
Documentatia prevede clădiri cu înălțimea de aproximativ 20 m, în timp ce fondul construit existent este alcătuit preponderent din locuinte cu regim P si P+1+M, având înălțimi de aproximativ 8-10 m.
Considerăm că aceast diferență este excesivă si modifică în mod semnificativ caracterul urbanistic al zonei.
De asemenea, apreciem că includerea demisolului ca nivel aparent suprateran, urmat de parter, două etaje si mansardă, conduce în realitate la o volumetrie si un impact vizual mult mai mare decât rezultă din simpla descriere a regimului de înălțime.
Solicităm prezentarea cotelor terenului natural, a cotelor demisolului, a înălțimii maxime la cornisă si la coamă si a planselor care demonstrează înălțimea reală a constructiilor.
Deasemenea solicităm prezentarea calculelor care au fundamentat indicatorii urbanistici propusi si demonstrarea faptului că acestia sunt compatibili cu infrastructura existent si cu specificul zonei de locuinte individuale."

Răspuns la Regimul de înălțime și indicatorii urbanistici

Clădirile propuse prin documentație au un regim de înălțime variabil, cuprins între P și maximum P+4E+M, și înălțimi care variază, în funcție de poziția și rolul fiecărei clădiri în ansamblu, **între aproximativ 6 m și maximum 18,50 m** măsurat la cornișă.

Este important de precizat că valoarea de 20 m invocată în Comunicare nu reprezintă înălțimea generală a clădirilor propuse. Aceasta este limita maximală prevăzută în Avizul Consiliului Județean Cluj, pentru întreg UTR, nu înălțimea efectivă a tuturor clădirilor, iar PUZ-ul propus optează pentru o reglementare mai restrictivă, propunand înălțimea maximă la cornișă la 18,50 m și, mai important, construind **un regim de înălțime gradual și diferențiat în interiorul ansamblului.**

Spre exemplu, o clădire cu regim **S+P+2E+M ajunge la o înălțime de aproximativ 11–12 m** măsurată la cornișă, valoarea exactă urmând să rezulte din detaliul tehnologic și structural al planșeului, acoperișului și aticului, soluții care se definitivează firesc în fazele DTAC și PT.

Tocmai **către vecinătățile de locuințe individuale sunt amplasate clădirile cu regim redus de înălțime, de ordinul a maximum 12 m la cornișă**. Acest lucru este realizat inclusiv catre Sud spre parcelele petentilor. Regimul superior, până la maximum 18,50 m, este retras către interiorul dezvoltării.

Prin urmare, comparația directă dintre „locuințe de 8–10 m" și „clădiri de aproximativ 20 m" nu descrie propunerea urbanistică prezentată. Ea **compară înălțimea fondului existent cu o valoare maximală preluată din aviz și o aplică, în mod eronat, întregii dezvoltări, ignorând atât regimul variabil al clădirilor**, cât și **descreșterea intenționată a înălțimilor către țesutul de locuințe individuale.**

Menționăm, de asemenea, că proiectul **nu prevede utilizarea demisolului** în formula descrisă în Comunicare.

Spațiile tehnice și de garare vor fi dezvoltate în unul sau două niveluri de subsol, integral subterane. **Nu se propune utilizarea unui demisol aparent suprateran pentru creșterea artificială a volumetriei clădirilor** și nici formula descrisă în observație – demisol aparent, urmat de parter, etaje și mansardă.

Cota ±0,00 a spațiilor de la parter va fi egală sau apropiată de cotele străzilor, trotuarelor și spațiilor publice adiacente, cu diferențele minimale necesare sistematizării și scurgerii apelor.

Amplasamentul și vecinătățile sale imediate sunt caracterizate de un teren preponderent plat, iar parcela este înconjurată de străzi publice existente. Aceste condiții impun, în mod firesc, realizarea sistematizării verticale în corelare cu cotele infrastructurii existente și configurarea parterurilor cu acces direct, fără diferențe artificiale de nivel față de trotuare și spațiile publice.

Aceste relații sunt reprezentate în secțiunile urbanistice din planșele desenate ale documentației.

În ceea ce privește solicitarea prezentării „calculelor care au fundamentat indicatorii urbanistici propuși", considerăm necesară clarificarea modului în care acești indicatori sunt stabiliți în procedura de elaborare și avizare a unui PUZ.

Documentul care stabilește, în faza inițială a demersului urbanistic, oportunitatea dezvoltării și limitele generale ale indicatorilor propuși este **Avizul de Oportunitate**.

În cazul de față, tocmai înțelegând amploarea și impactul acestei dezvoltări asupra localității, demersul de oportunitate a beneficiat de o expunere publică neobișnuit de largă. Proiectul **a fost prezentat, dezbătut și votat inclusiv în Consiliul Local Apahida**, ca gest explicit de deschidere a dialogului cu comunitatea asupra direcției pe care urma să o parcurgă acest teritoriu.

Menționăm și faptul că unul dintre semnatarii prezentei Comunicări deținea chiar calitatea de președinte de ședință al Consiliului Local la momentul respectivei dezbateri.

La acea dată, proiectul a primit votul Consiliului Local pentru o formulă urbanistică având un **CUT de 1,80** și un regim maxim de înălțime de **2S+P+Mz+4E+2R.**

Ulterior, deși respectivul Aviz de Oportunitate era și este încă valabil, **beneficiarul a solicitat, din proprie inițiativă**, reluarea procedurii și **emiterea unui nou Aviz de Oportunitate pentru o formulă de dezvoltare mai puțin intensivă: CUT maxim 1,60 și regim maxim de înălțime 2S+P+4E+M.**

Cu alte cuvinte, reducerea densității și a regimului de înălțime nu a fost rezultatul constatării unei imposibilități de dezvoltare în formula anterioară, ci o decizie asumată de

beneficiar în urma evoluției proiectului, a dezbaterilor purtate și a redefinirii viziunii asupra ansamblului.

Mai mult, **dezvoltarea concret reprezentată în planșele** desenate **nu epuizează indicatorii urbanistici maximali reglementați.**

Sintagmele POT max. și CUT max. trebuie citite exact în sensul lor urbanistic: reprezintă limite maximale de reglementare și nu valori obligatorii care trebuie atinse prin construire. Astfel, potrivit definițiilor din Legea nr. 350/2001 – secțiunea „Indicatori urbanistici": *„Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru **pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane,** care se definesc şi se calculează după cum urmează: (...) dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;*" de unde rezultă cu certitudine că POT max. și CUT max. sunt limite superioare de reglementare, nu ținte obligatorii iar a **confunda indicatorul maximal cu forma construită efectiv propusă conduce din nou la o imagine artificial amplificată a dezvoltării.**

În ceea ce privește compatibilitatea cu infrastructura, această relație nu a fost lăsată la nivelul unei simple declarații de intenție.

Planul de acțiune prevede dezvoltarea etapizată a ansamblului și corelarea directă a etapelor de construire cu dezvoltarea infrastructurii. Sunt instituite condiționări atât pentru emiterea autorizațiilor de construire aferente anumitor etape, cât și pentru recepția și punerea în funcțiune a construcțiilor, în raport cu realizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare necesare.

Practic, în urma procesului de dezbatere, negociere și evoluție a proiectului, dezvoltatorul și-a asumat faptul că realizarea întregului ansamblu necesită o conectivitate rutieră superioară celei existente astăzi: conectarea la rețeaua stradală adiacentă și, pentru dezvoltarea etapelor dependente de aceasta, realizarea infrastructurii colectoare suplimentare.

Aceste **condiționări sunt asumate prin Planul de acțiune.**

În consecință, documentația nu propune mai întâi atingerea indicatorilor maximali și soluționarea ulterioară a infrastructurii. Mecanismul este exact invers**: dezvoltarea poate avansa etapizat numai în măsura în care infrastructura necesară etapelor respective este asigurată.**

Considerăm, prin urmare, că regimul de înălțime și indicatorii urbanistici propuși nu numai că au parcurs procedurile de oportunitate și avizare specifice, dar au fost chiar reduși față de formula urbanistică anterior acceptată.

Înălțimea este diferențiată între aproximativ 6 m și maximum 18,50 m la cornișă, este redusă către vecinătățile de locuințe individuale, subsolurile sunt integral subterane, iar capacitatea de dezvoltare este condiționată etapizat de realizarea infrastructurii necesare.

Aceasta este dezvoltarea efectiv propusă prin PUZ și aceasta trebuie analizată, nu o volumetrie ipotetică de 20 m aplicată uniform întregului amplasament.

SUBIECTUL 4 Indicatorii urbanistici

Documentatia propune un POT de 60% si un CUT de 1,6, indicatori care permit o densitate construită ridicată.
Considerăm că asocierea unui POT de 60%, a unui CUT de 1,6, si a unor clădiri cu înălțimea de aproximativ 20 m conduce al o densificare excesivă a terenului si la modificarea caracterului unei zone de locuinte individuale.
Solicităm justificarea urbanistică si tehnică a acestor indicatori si demonstrarea compatibilitatii lor cu zona construită existentă.

Răspuns - Indicatorii urbanistici - observația privind indicatorii urbanistici POT = 60%, CUT = 1,60 și regimul de înălțime propus

Observația formulată pornește de la premisa că asocierea unui procent de ocupare a terenului de 60%, a unui coeficient de utilizare a terenului de 1,60 și a unor clădiri cu o înălțime de aproximativ 20 m ar conduce implicit la o „densificare excesivă" și la „modificarea caracterului unei zone de locuințe individuale".

Considerăm că această concluzie rezultă dintr-o lectură exclusiv cantitativă și, în parte, eronată a reglementărilor propuse, prin izolarea unor indicatori urbanistici de contextul teritorial, de mixitatea funcțională urmărită și, mai ales, de modul concret în care este modelată relația cu vecinătățile.

În realitate, indicatorii: POT 60%, CUT 1,6 și H max. 18,50 m sunt indicatori stabiliți prin PUZ în limitele prevăzute de Legea nr. 350/2001[1] pentru o zonă de restructurare urbană, temperați prin diferențierea înălțimilor către vecinătăți și prin condiționarea expresă de realizarea infrastructurii, astfel încât să rezulte o densificare controlată, nu o supraaglomerare incompatibilă cu zona.

Astfel, în primul rând, documentația nu propune clădiri cu o înălțime generalizată de 20 m.

Valoarea de 20 m reprezintă limita maximală la cornișă prevăzută prin Avizul Consiliului Județean Cluj. Documentația PUZ detaliază însă această reglementare și propune o limită mai restrictivă, de maximum 18,50 m la cornișă, aplicabilă controlat și diferențiat în interiorul ansamblului.

Mai mult, în relația directă cu zonele existente de locuințe individuale, regimul de înălțime este redus până la maximum 12 m la cornișă.

Această diferențiere nu este accidentală. Ea reprezintă tocmai instrumentul urbanistic prin care proiectul construiește o tranziție morfologică între scări diferite ale țesutului construit. Prin urmare, nu discutăm despre implantarea nediferențiată a unor volume de 20 m în vecinătatea caselor, ci despre o structură urbană graduală, în care înălțimea variază de la aproximativ 6 m până la maximum 18,50 m și este redusă explicit către fronturile rezidențiale existente.

---

[1]Potrivit art. 32 alin. (5) lit. a) și art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001: *„...prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT)...".*

A omite această gradație și a caracteriza întregul proiect printr-o înălțime generică de „aproximativ 20 m" conduce inevitabil la o concluzie care nu corespunde reglementării urbanistice efectiv propuse.

În același timp, trebuie clarificată o premisă fundamentală: amplasamentul studiat nu reprezintă un teren liber inserat într-un țesut omogen și consolidat de locuințe individuale și nici o parcelă rezidențială asupra căreia se propune introducerea accidentală a unei densități superioare vecinătății.

Vorbim despre o fostă platformă industrială de aproximativ 5,5 ha, amplasată într-o poziție centrală în structura Apahidei, într-un teritoriu care, prin dimensiune, poziție și caracterul său anterior, reprezintă în mod evident o zonă de restructurare urbană.

Asemenea amplasamente sunt exact teritoriile asupra cărora urbanismul contemporan concentrează procesele de regenerare și densificare controlată. Alternativa este continuarea extinderii localității asupra terenurilor periferice, fragmentarea teritoriului, creșterea distanțelor cotidiene și perpetuarea dependenței de automobil.

A solicita ca o fostă platformă industrială de 5,5 ha, situată central, să reproducă morfologia și densitatea parcelelor de locuințe individuale din vecinătate nu reprezintă o măsură de integrare urbanistică. Reprezintă ignorarea rolului structural pe care un asemenea teritoriu îl poate și trebuie să îl aibă în evoluția localității.

Indicatorii urbanistici nu pot fi analizați prin simpla lor enumerare.

POT-ul, CUT-ul și înălțimea maximă sunt instrumente de reglementare a formei urbane. Niciunul dintre acești indicatori nu descrie, luat separat, calitatea sau intensitatea reală a vieții urbane rezultate.

Afirmația potrivit căreia un **POT de 60% și un CUT de 1,60** definesc automat o **„densitate construită ridicată" este, din punct de vedere urbanistic, insuficient fundamentată.**

Un CUT de 1,60 este un indicator moderat pentru un proiect de regenerare urbană cu funcțiuni mixte, amplasat central și destinat să acomodeze locuire, servicii, comerț, funcțiuni medicale, educaționale, culturale și comunitare.

Mai mult, în raport cu ambiția funcțională a proiectului, CUT-ul de 1,60 poate fi considerat chiar prudent. Nu discutăm despre o dezvoltare exclusiv rezidențială în care întreaga suprafață construită este transformată în apartamente. Discutăm despre construirea unei piese urbane complexe, în care suprafața desfășurată trebuie să susțină o diversitate reală de funcțiuni.

Serviciile urbane nu apar într-un vid demografic. Un cabinet medical, o farmacie, un magazin de proximitate, o cafenea, o funcțiune educațională, o mediatecă sau un spațiu cultural au nevoie de o masă critică de utilizatori și de fluxuri cotidiene pentru a putea exista și funcționa.

Prin urmare, întrebarea relevantă nu este exclusiv „cât se construiește?", ci „ce structură urbană și ce servicii poate susține această intensitate de utilizare?".

Apahida este astăzi o localitate de aproximativ 18.000 de locuitori, parte a primului inel metropolitan al Clujului, dar care nu dispune încă de o structură de servicii, comerț, sănătate, educație și cultură proporțională cu dimensiunea și dinamica sa demografică.

Această realitate generează deplasări cotidiene, dependență de Cluj-Napoca și o dependență excesivă de automobil chiar și pentru nevoi curente.

Proiectul propus încearcă să răspundă exact acestei vulnerabilități. Nu propune simpla adăugare a unor suprafețe construite, ci formarea unui pol urban mixt, capabil să concentreze funcțiuni complementare locuirii și să deservească atât viitoarea comunitate, cât și locuitorii existenți ai zonei.

În acest context, vecinătatea nu poate fi privită exclusiv ca un element pasiv care trebuie „protejat" de orice transformare. Locuitorii existenți sunt primii beneficiari potențiali ai accesului pietonal la servicii medicale, comerț, educație, spații comunitare și funcțiuni culturale.

Acesta este principiul fundamental al orașului de 15 minute: apropierea funcțiunilor cotidiene de locuire și reducerea deplasărilor inutile. Nu prin extinderea continuă a localității și multiplicarea zonelor monofuncționale, ci prin formarea unor centralități locale mixte și accesibile.

Poziția amplasamentului în structura localității și perspectiva dezvoltării conectivității metropolitane, inclusiv prin viitoarea infrastructură feroviară metropolitană, consolidează suplimentar această logică de dezvoltare. Este un argument de perspectivă urbană și teritorială care nu poate fi ignorat atunci când se planifică evoluția unui amplasament de asemenea dimensiune.

În ceea ce privește POT-ul de 60%, asocierea sa directă cu ideea de „densificare excesivă" este la fel de simplificatoare.

POT-ul de 60% este un indicator maximal de reglementare. El nu înseamnă ocuparea obligatorie și continuă a 60% din întreaga platformă cu o masă construită compactă.

Mai important, într-o dezvoltare mixtă cu înălțime controlată, un POT mai ridicat poate reprezenta chiar un instrument de integrare contextuală.

Aceeași suprafață construită desfășurată poate fi realizată fie prin volume înalte cu amprente reduse, fie prin clădiri mai joase, cu o ocupare mai amplă a terenului. **Documentația alege deliberat cea de-a doua logică: un regim de înălțime moderat și diferențiat, cu volume care variază între aproximativ 6 m și maximum 18,50 m la cornișă și cu o reducere până la maximum 12 m către vecinătățile de locuințe individuale.**

Prin urmare, **POT-ul de 60% și controlul înălțimii** nu sunt doi indicatori care se cumulează pentru a genera o densitate excesivă. Sunt instrumente care se echilibrează reciproc.

Dacă obiectivul ar fi fost maximizarea agresivă a capacității de construire, aceeași suprafață desfășurată ar fi putut fi concentrată în volume semnificativ mai înalte. Nu aceasta este opțiunea urbanistică propusă.

Opțiunea este pentru **o siluetă construită joasă și medie**, pentru fronturi urbane recognoscibile și pentru **o tranziție controlată către țesutul existent.**

În ceea ce privește pretinsa „modificare a caracterului unei zone de locuințe individuale", **observația confundă compatibilitatea urbanistică** cu **identitatea morfologică.**

Compatibilitatea nu înseamnă ca orice construcție nouă să reproducă funcțiunea, dimensiunea și forma clădirii vecine.

De altfel, amplasamentul analizat – o fostă platformă industrială de cca. 5,5 ha, situată central – se încadrează tipologic în categoria zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane, pentru care Legea nr. 350/2001 prevede în mod expres elaborarea unui PUZ (art. 47 alin. (3) lit. g din Legea nr. 350/2001: *„Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: (...) g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;"*). În astfel de zone, în mod evident, rolul PUZ- ului nu este de a replica densitatea și morfologia parcelelor de locuințe individuale, ci de a organiza o restructurare controlată, cu densitate și mixitate adecvate poziției în localitate și rolului urban al amplasamentului.

Dacă singura funcțiune compatibilă cu o locuință individuală ar fi o altă locuință individuală, **atunci într-un cartier de case nu ar putea apărea niciodată o școală, un centru medical, un magazin, un parc, o piață publică sau o dotare comunitară.** Anexa 2 din Legea 350/2001 definește zonificarea funcțională. Atât locuințele individuale cât și cele colective au aceeași funcțiune de locuire. Pe de altă parte funcțiunea industrială este distinctă de locuire. Este greu de înțeles cum schimbarea funcțiunii într-o aceeași funcțiune cu suprafețele de teren învecinate poate fi contestată. În mod cert situația cunoaște o îmbunătățire prin eliminarea unei funcțiuni învecinate ce poate afecta confortul de locuire. Împrejurarea că tipul de locuire propus este diferit, - locuințe colective față de individuale nu înseamnă că vorbim de funcțiuni diferite.

Tocmai această logică de segregare funcțională a produs o mare parte dintre vulnerabilitățile zonelor periurbane dezvoltate în ultimele decenii. Compatibilitatea se construiește prin controlul relațiilor dintre țesuturi: înălțimi, retrageri, însorire, perspective, circulații, vegetație și tratarea limitelor. Iar documentația răspunde explicit acestei relații inclusiv prin reducerea regimului de înălțime la maximum 12 m în vecinătatea zonelor de locuințe individuale.

Urbanismul nu are ca obiectiv înghețarea unei localități în forma sa actuală. Rolul planificării este tocmai acela **de a identifica unde și în ce mod transformarea este necesară, astfel încât creșterea inevitabilă a unei comunități să producă structură urbană, nu doar construcții.** Potrivit art 10 din legea 350/2001*„Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluţiei complexe a localităţilor, prin elaborarea şi implementarea strategiilor de dezvoltare spaţială, durabilă şi integrată, pe termen scurt, mediu şi lung*" iar art. 12 precizează: *„Urbanismul urmăreşte* ***stabilirea direcţiilor dezvoltării spaţiale a localităţilor urbane şi rurale, în acord cu potenţialul economic, social, cultural şi teritorial al acestora şi cu aspiraţiile locuitorilor."***

Trebuie, de asemenea, făcută distincția clară între **densificare** și **supraaglomerare**. Cele două noțiuni nu sunt sinonime.

Densitatea urbană controlată este o condiție pentru funcționarea serviciilor de proximitate, pentru eficiența transportului public și pentru reducerea consumului extensiv de teren.

Supraaglomerarea apare atunci când densitatea nu este însoțită de infrastructură, spații publice și dotări.

Or, proiectul propus urmărește exact contrariul: asocierea unei densități moderate cu mixitate funcțională, servicii, dotări și formarea unei centralități locale.

În acest context, considerăm că un CUT de 1,60 nu este excesiv. Pentru o fostă platformă industrială de 5,5 ha, situată central, destinată unei dezvoltări mixte și aflată într-o localitate metropolitană de aproximativ 18.000 de locuitori, acesta este un indicator echilibrat și prudent.

Întrebarea urbanistică legitimă nu este dacă acest teren trebuie să reproducă densitatea parcelelor de locuințe individuale din vecinătate.

Întrebarea legitimă este dacă Apahida își poate permite ca una dintre cele mai importante suprafețe centrale ale sale să rămână captivă unei logici urbanistice periferice, monofuncționale și de foarte mică densitate.

Considerăm că răspunsul este categoric negativ.

Apahida nu mai poate fi planificată exclusiv prin instrumentele și modelele unei comune rurale tradiționale. Dimensiunea demografică, poziția metropolitană, dinamica dezvoltării și nevoia evidentă de servicii și dotări impun trecerea către o structură urbană mai matură.

Această maturizare nu presupune densificarea generalizată a localității și nici dispariția zonelor de locuințe individuale. Presupune identificarea acelor amplasamente strategice în care densitatea, caracterul mixt și serviciile conexe locuirii trebuie concentrate tocmai pentru ca restul localității să poată funcționa mai bine. Potrivit art. 13 din Legea nr. 350/2001: *„Principalele obiective ale activităţii de urbanism sunt următoarele: a) îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii; (...) c) utilizarea eficientă a terenurilor,* ***în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate****; extinderea controlată a zonelor construite; d) protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural construit şi natural; e) asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat din toate localităţile urbane şi rurale; f) protejarea localităţilor împotriva dezastrelor naturale."*

Amplasamentul analizat este, prin poziție, dimensiune și caracterul său de fostă platformă industrială, unul dintre aceste teritorii care poate să asigure obiectivele mai sus menționate.

Nu propunem transformarea zonei de locuințe individuale într-un ansamblu dens.

Propunem transformarea unei foste platforme industriale de 5,5 hectare, situată central într-o localitate de aproximativ 18.000 de locuitori, într-un pol urban de locuire, servicii, sănătate, educație și cultură, capabil să deservească inclusiv comunitatea existentă.

Aceasta nu este o „densificare excesivă

Este exact rolul planificării urbane responsabile: să concentreze dezvoltarea acolo unde aceasta poate produce valoare urbană, servicii și proximitate și să construiască, prin **reglementări diferențiate și tranziții controlate, o relație coerentă cu țesutul existent**

SUBIECTUL 5 Impactul asupra proprietitilor învecinate

Primele locuinte sunt situate al aproximativ 30 m de constructiile propuse. Solicităm prezentarea:

- *studiu de insorire*
- *studiu de umbrire*
- *studiului privind iluminarea naturală;*
- *simulărilor 3D privind impactul asupra proprietatilor invecinate;*
- *analizei privind protejarea intimitatii locuintelor existente.*

Solicităm demonstrarea faptului că sunt respectate conditiile normale de locuire pentru proprietarii din vecinătate.

Răspuns la observația privind pretinsul impact asupra proprietăților învecinate și solicitarea unor studii suplimentare.

În primul rând, **verificările privind însorirea, iluminarea naturală, umbrirea, nu se realizează, la nivel de documentație PUZ, ci la nivel de DTAC care este o etapă ulterioara documentației PUZ.**

În acest sens facem trimitere la dispozițiile art. 12 alin. (1) lit. ix) din Normele aprobate prin Ordinul nr. 839/2009: „(1) ***Piesele scrise ale documentaţiei tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii cuprind, după caz:*** (...) ix) studii de specialitate (studiu geotehnic, **studiu de însorire,** studiu de circulaţie, studiu de impact asupra mediului etc.), elaborate conform prevederilor legale.

În același sens, în **conținutul-cadru al D.T.A.C.** (documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire), **Normele detaliază expres studiul de însorire** iar potrivit Anexei privind conținutul D.T.A.C. la Ordinul nr. 839/2009: *„ix) studii de specialitate, după caz – inclusiv studiu de însorire, care se impune la clădirile propuse în imediata vecinătate a unor alte clădiri de locuit, pentru a demonstra respectarea normelor sanitare de asigurare a însoririi încăperilor de locuit (conform normelor Ministerului Sănătăţii publice, în vigoare).*"

Cu alte cuvinte, studiul de însorire este cerut *„după caz"*, la nivel de DTAC, pentru clădiri propuse în imediata vecinătate a altor locuințe având rolul de a verifica respectarea normelor sanitare de însorire, prin raportare la soluțiile arhitecturale concrete adoptate și la normele tehnice incidente.

De asemenea, în același sens sunt și prevederile art. 3 alin (2) ordinul MS 114/2014 - În cazul în care **proiectul de amplasare** a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

În al doilea rând, solicitarea formulată grupează, sub forma unor analize aparent distincte, o serie de noțiuni care necesită mai întâi o clarificare tehnică. „Studiul de însorire", „studiul de umbrire" și, într-o anumită măsură, analiza iluminării naturale nu reprezintă trei instrumente complet independente prin care același impact urbanistic trebuie demonstrat succesiv și cumulativ.

Însorirea analizează accesul direct al radiației solare asupra clădirilor și spațiilor considerate, iar umbrirea reprezintă efectul geometric produs de interpunerea unui volum construit în raport cu traiectoria solară. Cele două fenomene sunt, în mod evident, direct corelate și sunt analizate prin aceeași geometrie solară, în raport cu orientarea cardinală, poziția și înălțimea construcțiilor, distanțele dintre acestea și momentele relevante ale anului.

Iluminarea naturală reprezintă o problematică distinctă, specifică în principal performanței spațiilor interioare și dependentă nu doar de urbanism, ci de configurația concretă a fiecărei clădiri: dimensiunea și poziția golurilor, adâncimea încăperilor, geometria interioară, caracteristicile vitrajelor și destinația spațiilor.

Prin urmare, enumerarea cumulativă a unui „studiu de însorire", a unui „studiu de umbrire" și a unui „studiu privind iluminarea naturală" nu demonstrează existența a trei categorii distincte de risc urbanistic asupra proprietăților învecinate. Ea suprapune parțial instrumente și scări de analiză diferite, fără identificarea concretă a unui efect negativ care ar trebui investigat.

Mai important însă, observația omite un element geometric esențial: proprietățile autorilor sesizării sunt amplasate la sud față de dezvoltarea propusă.

Din punctul de vedere al geometriei solare, această poziționare este fundamentală.

În condițiile specifice latitudinii amplasamentului, traiectoria aparentă a soarelui se desfășoară preponderent în sectorul sudic al bolții cerești. În consecință, volumele situate la nord de proprietățile analizate nu pot genera, ca principiu general, umbrirea semnificativă a acestora în intervalele relevante de însorire.

Umbra unei construcții se proiectează în direcția opusă sursei solare. A susține existența unui risc major de umbrire asupra unor proprietăți aflate la sud de volumele propuse, fără indicarea unui interval orar, a unei perioade a anului sau a unei relații geometrice concrete care să susțină această ipoteză, înseamnă formularea unei suspiciuni abstracte, nu identificarea unui impact urbanistic demonstrabil

Cu alte cuvinte, simpla distanță de aproximativ 30 m invocată în observație nu poate fi desprinsă de orientarea cardinală.

Treizeci de metri la nord, la sud, la est sau la vest de o construcție nu produc același raport de însorire și umbrire. În cazul de față, poziționarea proprietăților la sud este tocmai situația favorabilă din perspectiva accesului la radiația solară directă.

Mai mult, documentația nu propune o masă construită cu înălțime uniformă amplasată abrupt la limita țesutului existent.

Reglementarea urbanistică introduce în mod deliberat o descreștere a înălțimii către vecinătățile de locuințe individuale, de la zone construite cu o medie de aproximativ 16 m și un maxim de 18,5 m la cornișă, la un regim de maximum 12 m în relația directă cu aceste vecinătăți.

Această conformare în trepte reprezintă exact răspunsul urbanistic la diferența de scară dintre noua dezvoltare și țesutul existent. Ea reduce masa construită către marginea amplasamentului, controlează percepția volumetrică și creează o tranziție morfologică, în locul unei juxtapuneri brutale între două tipologii diferite de construire.

În aceste condiții, solicitarea generică a unor studii succesive de însorire, umbrire și iluminare naturală trebuie raportată la existența unui risc real și rezonabil de impact, nu formulată automat prin simpla constatare că la aproximativ 30 m există construcții.

Planificarea urbană nu poate funcționa pe prezumția că orice construcție nouă produce, prin simpla sa existență, o afectare a condițiilor de locuire ale tuturor proprietăților aflate în proximitate.

Impactul trebuie analizat în raport cu geometria concretă a amplasamentului.

Iar geometria concretă a acestui amplasament indică trei elemente clare: proprietățile care formulează observația sunt situate la sud de dezvoltare; între acestea și construcțiile propuse există o distanță semnificativă, de ordinul a aproximativ 30 m, chiar potrivit autorilor observației; iar regimul de înălțime al dezvoltării este redus controlat până la maximum 12 m către țesutul de locuințe individuale.

Aceste elemente nu indică existența unui context urbanistic critic din perspectiva umbririi. Dimpotrivă, descriu o relație spațială favorabilă și o reglementare construită tocmai pentru limitarea impactului asupra vecinătăților.

În ceea ce privește solicitarea unor „simulări 3D privind impactul asupra proprietăților învecinate", trebuie precizat că modelarea tridimensională este un instrument de reprezentare și verificare, nu o categorie autonomă de studiu urbanistic.

Un model 3D nu produce, prin simpla sa existență, o concluzie tehnică. El poate reprezenta relații volumetrice, poate susține o analiză de însorire sau poate ilustra percepția spațială a dezvoltării, dar solicitarea generică a unei „simulări 3D de impact", în absența definirii parametrului de impact care trebuie analizat, este lipsită de precizie tehnică

Ce anume se solicită a fi simulat: umbrirea, vizibilitatea, percepția volumetrică, perspectivele, însorirea, distanțele?

Nu orice preocupare formulată generic poate fi transformată într-o categorie nouă de studiu prin adăugarea sintagmei „simulare 3D".

În ceea ce privește protejarea intimității locuințelor existente, considerăm necesară aceeași raportare la scara și etapa documentației urbanistice.

PUZ-ul stabilește structura urbanistică, funcțiunile, indicatorii, regimul de înălțime, zonele edificabile și relațiile generale dintre acestea și vecinătăți (art. 47 alin. (5) din Legea 350/2001). Poziția exactă a fiecărei ferestre, destinația fiecărei încăperi, configurația balcoanelor sau soluțiile arhitecturale de filtrare vizuală aparțin etapei de proiectare a construcțiilor, în conformitate cu Legea nr. 50/1991, Ordinul nr. 839/2009 și Ordinul 114/2014.

Prin raportare la dispozițiile art 47 alin 1 și 2 din legea 350/2001, PUZ-ul nu poate și nu este chemat să fixeze poziția exactă a fiecărei ferestre sau a fiecărui balcon, ci să asigure, prin reglementările sale, un cadru urbanistic coerent în care proiectele de arhitectură ulterioare să respecte condițiile normale de locuire, intimitate și însorire pentru vecinătăți.Pe de altă parte, planșele PUZ care relevă un amplasament al construcțiilor este unul la nivelul de propunere, amplasamentul exact fiind stabilit prin DTAC astfel încât să fie respectate prevederile RLU aferent PUZ.

Nu este nici tehnic riguros și nici rezonabil ca, într-o etapă de reglementare urbanistică, să se solicite demonstrarea relației vizuale dintre ferestre ale unor clădiri care nu sunt încă proiectate la nivel de autorizare.

Protejarea intimității se realizează printr-o succesiune de instrumente: distanțe între construcții, retrageri, poziționarea zonelor edificabile, controlul înălțimilor și, ulterior, prin conformarea arhitecturală a fațadelor, poziționarea golurilor, orientarea spațiilor, tratarea balcoanelor, filtre vegetale sau alte soluții specifice proiectului de arhitectură

PUZ-ul trebuie să creeze condițiile urbanistice pentru o relație corectă între proprietăți. **Nu poate și nu trebuie să simuleze anticipat privirea unui viitor ocupant printr-o viitoare fereastră a unei clădiri care urmează să fie proiectată.**

În cazul de față, distanța față de proprietățile existente și reducerea regimului de înălțime către zona de locuințe individuale constituie tocmai măsuri urbanistice de control al acestei relații

În plus, noțiunea de „intimitate" nu poate fi interpretată ca instituind un drept la absența oricărei relații vizuale într-un teritoriu aflat în dezvoltare. Într-o localitate, vecinătatea presupune inevitabil relații de vizibilitate între proprietăți. Ceea ce trebuie evitat sunt raporturile spațiale necorespunzătoare, intruzive sau disproporționate, iar acestea se controlează prin instrumentele urbanistice și arhitecturale menționate.

În concluzie, documentația nu ignoră condițiile normale de locuire ale proprietăților învecinate. Dimpotrivă, **reglementarea propusă integrează explicit măsuri de tranziție** către acestea.

Considerăm însă că solicitarea cumulativă și nediferențiată a unui studiu de însorire, a unui studiu de umbrire, a unui studiu de iluminare naturală, a unor simulări 3D generice și a unei analize abstracte privind intimitatea pornește de la prezumția unui impact negativ, fără ca observația să identifice concret mecanismul fizic sau urbanistic prin care acest impact s-ar produce

În cazul proprietăților indicate, amplasate la sud față de dezvoltarea propusă, la o distanță de aproximativ 30 m și în relație cu o zonă în care înălțimea construcțiilor este limitată gradual până la maximum 12 m către țesutul de locuințe individuale, **ipoteza** unei "afectări semnificative" **prin umbrire nu este susținută** si este departe de configurația obiectivă a amplasamentului.

Analize tehnice suplimentare pot fi realizate în etapele și pentru obiectivele în care geometria concretă a construcțiilor impune asemenea verificări sau dacă autoritatea competentă identifică necesitatea lor. Ele nu trebuie însă confundate cu obligația de a produce, în etapa PUZ, o succesiune de studii parțial redundante pentru a răspunde unei ipoteze generale de impact care, în cazul de față, este contrazisă chiar de orientarea cardinală, distanțele existente și reglementarea graduală a înălțimii propuse.

Respectarea condițiilor normale de locuire se demonstrează prin conformarea urbanistică și tehnică a dezvoltării în raport cu cerințele aplicabile și cu situația concretă a amplasamentului, nu prin multiplicarea formală a unor studii cu denumiri diferite care analizează, parțial, același fenomen fizic.

SUBIECTUL 6 Studiul de trafic si drumul propus

Solicităm prezentarea studiului de trafic si a estimării numărului de autovehicule generate de investitie.
În ceea ce priveste drumul propus pentru degajarea traficului pe lângă calea ferată, solicităm prezentarea:
: tracementatiet ethncie;
- *situatiei juridice a terenurilor afectate;*
- *acordurilor proprietarilor sau documentelor privind eventualele exproprieri;*
- *sursei de finantare;*
- *stadiului proiectului;*
- *termenului estimat de realizare.*

nl lipsa acestor informati, apreciem că drumul este prezentat doar al nivel de intentie is nu poate constitui o solutie cert pentru preluarea traficului suplimentar generat de investitie.

Răspuns la observația privind studiul de trafic și infrastructura rutieră propusă

Observația formulată pornește de la premisa că dezvoltarea propusă ar genera un volum suplimentar de trafic a cărui preluare este fundamentată exclusiv pe realizarea viitoare a drumului colector propus în lungul căii ferate și că, în lipsa unor informații privind proiectarea, regimul juridic, finanțarea și termenul de execuție al acestuia, soluția de mobilitate prezentată prin documentație ar avea un caracter exclusiv declarativ.

Această interpretare nu corespunde mecanismului urbanistic propus prin PUZ.

Pentru amplasamentul analizat a fost elaborat un studiu de trafic într-o etapă anterioară de dezvoltare a documentației, aferentă unei variante semnificativ mai intensive din punct de vedere funcțional și al încărcării cu trafic. Varianta respectivă prevedea un CUT de 1,80, o componentă rezidențială dominantă, de aproximativ 800 de unități locative, precum și funcțiuni comerciale și presupunea un parc auto asociat de peste 1.300 de autovehicule.

Studiul de trafic a analizat capacitatea rețelei rutiere în raport cu această ipoteză de dezvoltare și cu realizarea unei artere colectoare în lungul infrastructurii feroviare, destinată redistribuirii fluxurilor și degrevării rețelei locale existente.

Concluziile studiului nu au identificat disfuncționalități care să facă imposibilă preluarea traficului generat în scenariul analizat, în condițiile corelării dezvoltării cu infrastructura rutieră prevăzută.

Este însă esențial de precizat că actuala variantă a PUZ diferă substanțial la nivel de capcități de scenariul care a stat la baza acestei analize.

Prin restructurarea conceptului urbanistic și accentuarea caracterului mixt al dezvoltării, componenta rezidențială și **încărcarea estimată cu autovehicule au fost reduse la mai puțin de o pătrime față de ipoteza analizată anterior.** În consecință, presiunea potențială asupra infrastructurii rutiere este semnificativ inferioară scenariului deja studiat.

Or, amintim că potrivit legii nr. 350/2001 și Normelor aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, nu există nici o interdicție de a utiliza un studiu de trafic elaborat pentru un scenariu mai intens de dezvoltare, cât timp cât scenariul actual este mai puțin solicitant decât cel analizat inițial, iar ipotezele de rețea și conexiuni rămân valabile, așa cum este cazul în speță.
În același timp, documentația nu utilizează drumul colector ca pe o promisiune și nici nu fundamentează dezvoltarea pe prezumția necondiționată că acesta va fi realizat la o anumită dată.

Dimpotrivă, PUZ-ul și Planul de acțiune propun un mecanism explicit de **corelare etapizată a capacității de construire cu dezvoltarea infrastructurii rutiere necesare**.

Etapele de dezvoltare sunt corelate cu realizarea diferitelor tronsoane și elemente de infrastructură, prin condiționări introduse atât în raport cu emiterea autorizațiilor de construire, cât și, după caz, în raport cu recepția și punerea în funcțiune a unor etape ale dezvoltării.

Această diferență este fundamentală.

Documentația nu afirmă: „drumul va fi realizat, prin urmare întreaga dezvoltare poate fi construită".

Documentația stabilește că **dezvoltarea poate avansa numai în măsura în care infrastructura necesară etapei respective există și poate susține capacitatea construită aferentă**.

În consecință, **solicitarea prezentării, în cadrul prezentului PUZ, a documentației tehnice a drumului colector,** a situației juridice exhaustive a tuturor terenurilor afectate, a acordurilor proprietarilor, a eventualelor documente de expropriere, a sursei de finanțare, a stadiului proiectului și a termenului de realizare **pornește de la o confuzie privind obiectul documentației urbanistice analizate.**

Drumul colector nu este reglementat prin prezentul PUZ.

Documentația nu stabilește traseul tehnic definitiv al acestuia, nu constituie coridorul juridic al drumului, nu operează asupra proprietăților afectate și nu reprezintă documentația de autorizare sau de execuție a infrastructurii respective.

În mod firesc, prezentul PUZ nu poate prezenta documente tehnice, juridice sau financiare care aparțin unei alte investiții și unei alte proceduri de reglementare, proiectare și implementare. **PUZ are rolul de a include drumul de degajare propus pe lângă calea ferată ca traseu și obiectiv de utilitate publică în reglementările sale, dar nu este instrumentul prin care se elaborează documentația tehnică detaliată, se stabilește sursa de finanțare, se obțin acordurile proprietarilor sau se declanșează exproprierea**. Aceste aspecte sunt reglementate de Legea nr. 255/2010 și de HG nr. 907/2016 și se soluționează prin hotărârea de aprobare a indicatorilor tehnico-economici

și prin procedura de expropriere, nu prin conținutul-cadru al PUZ stabilit de Legea nr. 350/2001 și Ordinul nr. 233/2016

A solicita ca elaboratorul prezentului PUZ să demonstreze sursa de finanțare, procedura de dobândire a terenurilor sau calendarul de execuție al unei infrastructuri care nu constituie obiectul documentației echivalează cu transferarea asupra unei documentații urbanistice a obligației de a soluționa anticipat și integral o investiție distinctă.

Relevant pentru prezentul PUZ este modul în care dezvoltarea propusă se raportează la capacitatea infrastructurii existente și viitoare.

Iar în această privință documentația adoptă o abordare prudentă și restrictivă: nu permite dezvoltarea necondiționată a întregii capacități construibile și nu transferă automat traficul generat asupra rețelei locale existente.

Dimpotrivă, instituie o relație directă între etapele de construire și capacitatea infrastructurii de a le susține.

În termeni simpli, **dacă infrastructura rutieră necesară unei anumite etape nu este realizată, partea de dezvoltare condiționată de aceasta nu poate avansa în forma și la capacitatea reglementată pentru etapa respectivă.**

Prin urmare, **incertitudinea invocată** de autorii observației nu este ignorată de PUZ. **Este absorbită chiar în mecanismul de reglementare** al documentației.

Cine va realiza în final drumul colector, prin ce formulă de finanțare și în ce calendar exact sunt aspecte care vor rezulta din procedurile și deciziile aferente investiției respective și nu constituie obiectul prezentului PUZ.

Infrastructura poate fi realizată în cadrul unei investiții publice, prin mecanisme de cooperare sau, în măsura în care dezvoltatorul urmărește accelerarea etapelor investiției proprii și cadrul juridic o permite, prin asumarea de către acesta a unor lucrări de infrastructură necesare dezvoltării.

Documentația nu anticipează și nu poate impune în această etapă care dintre aceste mecanisme va fi utilizat.

Poate însă stabili, și stabilește, consecința urbanistică: **în lipsa infrastructurii necesare, etapele de dezvoltare dependente de aceasta nu se realizează**.

Din această perspectivă, afirmația potrivit căreia drumul colector „nu poate constitui o soluție certă pentru preluarea traficului suplimentar" ratează tocmai logica documentației.

PUZ-ul nu tratează drumul ca pe o certitudine utilizată pentru justificarea anticipată a întregii dezvoltări. Îl tratează ca pe o componentă de infrastructură de a cărei realizare este condiționată activarea anumitor capacități suplimentare de dezvoltare.

Este o diferență esențială între o simplă intenție grafică și o condiționare urbanistică.

În primul caz, dezvoltarea ar fi autorizată integral pe baza promisiunii unei infrastructuri viitoare.

În cazul documentației propuse, dezvoltarea și infrastructura sunt obligate să evolueze corelat.

Această abordare protejează în primul rând rețeaua rutieră existentă și vecinătățile. Investitorul nu dobândește un drept necondiționat de a realiza întreaga capacitate reglementată independent de infrastructură, iar comunitatea nu este pusă în situația de a prelua traficul unei dezvoltări pentru care rețeaua nu este pregătită.

În același timp, mecanismul creează o relație directă între ritmul investiției private și necesitatea realizării infrastructurii. Dacă dezvoltarea este accelerată, infrastructura necesară trebuie, la rândul său, accelerată. Dacă infrastructura nu este realizată, capacitatea de dezvoltare aferentă rămâne neactivată.

Aceasta este o abordare urbanistică mai riguroasă decât simpla indicare a unui termen estimativ de realizare a unui drum asupra căruia prezentul PUZ nu are control juridic sau investițional.

În concluzie, studiul de trafic existent a analizat un scenariu de dezvoltare semnificativ mai intensiv decât propunerea actuală, cu o componentă rezidențială și o încărcare auto considerabil superioare. Actuala documentație reduce substanțial această presiune și introduce suplimentar un mecanism de etapizare și condiționare a dezvoltării în raport cu infrastructura rutieră disponibilă.

Drumul colector nu este reglementat prin prezentul PUZ și, în consecință, documentele tehnice, juridice, investiționale și calendarul propriu al acestei infrastructuri nu pot fi solicitate ca piese ale documentației analizate.

Ceea ce prezentul PUZ trebuie să reglementeze este relația dintre dezvoltarea propusă și infrastructura necesară.

Iar această relație este explicită: capacitatea de construire nu poate preceda capacitatea infrastructurii de a o susține.

În lipsa infrastructurii necesare, etapele de dezvoltare dependente de aceasta nu se autorizează sau nu se pun în funcțiune, conform condiționărilor stabilite prin documentație și Planul de acțiune.

Prin urmare, nu discutăm despre o dezvoltare justificată prin promisiunea unui drum viitor, ci despre o dezvoltare a cărei evoluție este condiționată juridic și urbanistic de evoluția infrastructurii care o deservește.

Aceasta este tocmai garanția pe care documentația o oferă în raport cu preocuparea exprimată privind traficul suplimentar.

SUBIECTUL 7 Retelele de utilități

Ne exprimăm pozitia fată de racordarea noilor constructii la actuala retea de distributie a gazelor naturale din comuna Apahida.
nÎ prezent, presiunea gazului este redus ni zonă, iar extinderea consumului poate afecta alimentarea consumatorilor existenti. Totodat, reteaua actuală a fost realizat prin contributia financiar a locuitorilor comunei.
Solicităm prezentarea studiului privind capacitatea retelei si identificarea unei solutii tehnice care să nu afecteze utilizatorii existenti.
nl ceea ce priveste canalizarea, solicităm realizarea unei retele dedicate investitiei s,i dacă este necesar din punct de vedere tehnic, a unei statii de epurare proprii, astfel incât infrastructura existent să nu fie suprasolicitat.
Solicităm prezentarea avizelor operatorilor de utilitati privind capacitate retelelor existente de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale si energie electrică de a prelua consumul suplimentar generat de investitie.

Răspuns la observația privind capacitatea rețelelor edilitare și racordarea dezvoltării propuse

Preocuparea privind capacitatea infrastructurii edilitare de a susține o nouă dezvoltare este legitimă și reprezintă, în mod firesc, una dintre temele analizate în procesul de avizare și implementare a unei investiții de această amploare.

Trebuie însă făcută o distincție clară între necesitatea demonstrării posibilității de asigurare a utilităților și stabilirea, în cadrul consultării publice a unui PUZ, de către terți, a soluțiilor tehnice concrete de alimentare, extindere sau redimensionare a rețelelor.

Pentru **documentația analizată au fost obținute**, pe lângă avizele de amplasament, **avizele și punctele de vedere de principiu ale operatorilor relevanți privind conectarea la rețelele de gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare și energie electrică**.

Aceste documente reprezintă nivelul de analiză și avizare corespunzător etapei actuale de documentație urbanistică. Astfel cum rezultă din dispozițiile art 47 Legea nr. 350/2001 și din Normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, **în etapa elaborării unui PUZ, nu se impune demonstrată capacitatea acestora, prin proiecte tehnice de specialitate.** Rolul documentației de urbanism este acela de a reglementa utilizarea terenului și condițiile generale de dezvoltare, în timp ce soluțiile concrete de alimentare cu utilități se stabilesc ulterior, în baza avizelor și condițiilor tehnice emise de operatorii rețelelor competente, raportat la caracteristicile efective ale investiției și la capacitatea existentă a sistemelor.

În cazul alimentării cu energie electrică, operatorul a precizat inclusiv faptul că soluția tehnică de racordare și documentația specifică aferentă nu sunt stabilite în etapa PUZ, ci în etapa ulterioară de autorizare, în raport cu puterea efectiv solicitată și cu parametrii concreți ai investiției.

Aceeași logică tehnică este aplicabilă, în formele procedurale specifice fiecărui operator, ansamblului rețelelor edilitare.

Un PUZ stabilește funcțiuni, capacități urbanistice maximale, zone edificabile și etape de dezvoltare. El nu reprezintă proiect tehnic de alimentare cu gaze naturale, proiect de extindere a rețelei de canalizare sau documentație tehnică de racordare la sistemul energetic.

Soluțiile definitive de racordare se stabilesc în raport cu necesarul real de consum aferent etapelor efectiv proiectate, cu starea și capacitatea rețelelor la momentul solicitării și cu condițiile tehnice impuse de operatorii autorizați.

Prin urmare, **solicitarea prezentării,** în această etapă, a unor soluții tehnice definitive pentru întreaga capacitate maximală reglementată prin PUZ **confundă nivelul de reglementare urbanistică cu nivelul proiectării și autorizării tehnice a investiției**.

Mai mult, **documentația nu își asumă și nu poate substitui competența operatorilor de rețele**.

Capacitatea unei conducte de gaze naturale, condițiile de presiune, debitele disponibile în rețeaua de alimentare cu apă, capacitatea sistemului de canalizare sau puterea disponibilă în rețeaua electrică sunt probleme tehnice care se analizează de către administratorii și operatorii acestor sisteme, pe baza datelor proprii privind infrastructura existentă și a parametrilor concreți ai consumului solicitat, la data la care se solicita in vederea demararii investitiei.

În consecință, afirmația potrivit căreia racordarea dezvoltării la rețeaua existentă de gaze naturale ar afecta alimentarea actualilor consumatori reprezintă, în absența unei analize tehnice realizate de operatorul rețelei, este o ipoteză nefundamentată care nu ia in conisiderarea procesul technico-administriv care se deeruleaza pana la identificarea solutiilor de racordare.

Existența unor variații sau reduceri de presiune resimțite în prezent de anumiți consumatori **nu permite concluzia** tehnică potrivit căreia o **viitoare dezvoltare va fi racordată direct și necondiționat la aceeași infrastructură, în configurația sa actuală, indiferent de capacitatea acesteia.**

Nicio dezvoltare de asemenea amploare nu dobândește, prin aprobarea unui PUZ, **dreptul de a se racorda arbitrar la o rețea** și de a consuma o capacitate pe care aceasta nu o poate furniza.

Dacă infrastructura existentă, in ansmablul ei dispune de capacitatea necesară, operatorul va stabili condițiile de racordare corespunzătoare.

Dacă această capacitate este insuficientă, soluția tehnică poate presupune extinderi, redimensionări, trasee distincte, intervenții asupra infrastructurii existente sau alte lucrări stabilite de operatorul competent.

Care dintre aceste soluții este necesară nu poate fi decis prin presupunere și nici prin consultare publică. Soluția va rezulta din analiza tehnică a operatorului care administrează rețeaua și care deține datele privind configurația, capacitatea și regimul de funcționare al acesteia.

În acest sens, **solicitarea** privind realizarea obligatorie a **unei „rețele dedicate" de canalizare și, eventual, a unei „stații de epurare proprii" depășește sfera unei observații privind impactul urbanistic și intră în domeniul prescrierii unei soluții tehnice** înainte ca necesitatea acesteia să fie stabilită de operatorul sistemului.

O stație de epurare proprie nu reprezintă o măsură generică de protecție care se introduce preventiv în orice dezvoltare nouă. Necesitatea și oportunitatea unei asemenea infrastructuri depind de existența și capacitatea sistemului public, de debitele generate, de condițiile de descărcare, de cerințele de mediu și de soluția stabilită împreună cu operatorul competent.

Într-o zonă deservită de sisteme publice de apă și canalizare, soluția corectă nu este aleasă în funcție de preferința elaboratorului PUZ, a investitorului sau a proprietarilor învecinați, ci rezultă din condițiile tehnice de racordare și din avizele instituțiilor competente.

A solicita anticipat o rețea dedicată sau o stație de epurare proprie, fără o analiză de specialitate care să demonstreze necesitatea acestora, **înseamnă a propune o soluție înainte de definirea problemei tehnice** pe care aceasta ar trebui să o rezolve.

Documentația **PUZ adoptă, în schimb, un mecanism clar de corelare între dezvoltare și infrastructura edilitară**, în aceeași logică de etapizare aplicată infrastructurii rutiere.

Prin **Planul de acțiune, dezvoltarea este condiționată de realizarea infrastructurii necesare etapelor de construire. Infrastructura edilitară aferentă trebuie asigurată anterior sau concomitent cu autorizarea etapelor pentru care aceasta este necesară**, în condițiile stabilite prin avizele și soluțiile tehnice ale operatorilor.

Cu atât **mai mult, punerea în funcțiune și recepția construcțiilor nu pot fi disociate de existența infrastructurii edilitare executate și funcționale,** în conformitate cu proiectele și avizele aplicabile.

Prin urmare, nici în această privință PUZ-ul nu transferă asupra infrastructurii existente un consum ipotetic și necondiționat.

Dacă rețelele existente pot susține consumurile solicitate, racordarea se va realiza în condițiile stabilite de operatori.

Dacă rețelele existente nu pot susține aceste consumuri, dezvoltarea etapelor respective va necesita realizarea lucrărilor de extindere, redimensionare sau a altor soluții tehnice impuse de operatorii competenți.

În lipsa soluției tehnice și a infrastructurii necesare, construcțiile dependente de aceasta nu pot fi puse în funcțiune.

Această condiționare este mult mai relevantă și mai eficientă decât încercarea de a fixa, la nivelul PUZ, soluții tehnice definitive pentru o dezvoltare care va fi realizată etapizat și pentru rețele a căror stare și capacitate sunt administrate și evaluate de operatori specializați.

În ceea ce privește mențiunea potrivit căreia rețeaua de gaze naturale ar fi fost realizată inclusiv prin contribuția financiară a locuitorilor comunei, înțelegem contextul istoric invocat. Acesta nu modifică însă regimul tehnic și juridic actual de operare a rețelei și nici procedura de stabilire a condițiilor de racordare pentru noi consumatori.

Condițiile tehnice de utilizare și extindere a unei rețele de utilitate publică sunt stabilite de operatorul competent, în limitele cadrului legal și ale capacității sistemului, și nu prin instituirea, în cadrul unei documentații de urbanism, a unei priorități tehnice între consumatori pe criteriul contribuției istorice la realizarea unor componente ale infrastructurii.

Preocuparea esențială exprimată de autorii observației – aceea ca dezvoltarea propusă să nu afecteze condițiile de furnizare a utilităților către consumatorii existenți – este legitimă.

Concluzia că acest obiectiv ar necesita, încă din etapa PUZ, stabilirea de către documentație a unor rețele dedicate sau a unei stații proprii de epurare nu este însă fundamentată tehnic.

Tocmai acesta este **rolul operatorilor de utilități și al etapelor ulterioare de proiectare**: să analizeze capacitatea reală a sistemelor, consumurile efectiv solicitate și să stabilească soluțiile tehnice necesare pentru racordare fără afectarea condițiilor de funcționare impuse rețelelor.

Prezentul PUZ creează cadrul urbanistic și instituie condiționările necesare pentru ca dezvoltarea să nu poată preceda infrastructura care o deservește.

Nu elaboratorul PUZ și nici participanții la consultarea publică dimensionează rețelele de gaze, apă, canalizare sau energie electrică.

Această responsabilitate aparține operatorilor și specialiștilor competenți, pe baza unor analize tehnice, a datelor reale ale rețelelor și a consumurilor efectiv solicitate.

Documentația respectă această delimitare de competență și, prin mecanismul de etapizare și condiționare prevăzut în Planul de acțiune, asigură că dezvoltarea va putea avansa numai împreună cu infrastructura edilitară necesară funcționării sale.

SUBIECTUL 8 Studiul geotehnic si gestionarea apelor pluviale

Solicităm prezentarea studiului geotehnic si a solutiilor privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, pentru a exista garantia că investitia nu va produce infiltratii, acumulări de apă sau alte efecte negative asupra proprietatilor învecinate.

Răspuns la observația privind studiul geotehnic și gestionarea apelor pluviale

Solicitarea formulată reunește două problematici tehnice distincte – condițiile geotehnice ale terenului și gestionarea apelor pluviale – și solicită prezentarea unor soluții tehnice definitive pentru a garanta, încă din etapa PUZ, inexistența oricărui efect asupra proprietăților învecinate.

Considerăm necesară, și în acest caz, delimitarea între obiectul documentației de urbanism și etapele ulterioare de proiectare tehnică și autorizare a construcțiilor.
În materia geotehnică, Normativul NP 074-2022 distinge în mod expres între documentațiile aferente etapelor de urbanism și cele necesare proiectării construcțiilor. Astfel, potrivit pct. 2.1.1, pentru faza de PUZ este necesar Studiul geotehnic preliminar, documentație geotehnică de fundamentare destinată caracterizării terenului și identificării eventualelor condiționări de construire. Studiul geotehnic de detaliu, necesar proiectării fundațiilor și dimensionării structurii fiecărei construcții, se întocmește ulterior, în fazele de proiectare tehnică și autorizare (DTAC/PT), când sunt cunoscute amplasarea, geometria și încărcările efective ale fiecărei clădiri.
În speță, documentația PUZ este fundamentată prin studiile de specialitate necesare acestei etape de reglementare urbanistică. Potrivit pct. 2.1.1 din NP 0742022 la nivel de PUZ, este necesar un **Studiu geotehnic preliminar**, ca studiu geotehnic de fundamentare adecvat etapei de urbanism:„*2.1.1.* ***Studiul geotehnic preliminar*** *este documentaţia geotehnică necesară pentru etapele preliminare de proiectare: Studiul de prefezabilitate (S.PF.),* ***Plan de urbanism zonal (PUZ), Plan de urbanism de detaliu (PUD)****, astfel cum sunt definite în legislaţia naţională în vigoare.”*. Studiul geotehnic aferent acestei faze are rolul de a caracteriza condițiile generale ale amplasamentului și de a identifica eventualele condiționări relevante pentru dezvoltarea urbanistică.Numărul și poziția investigațiilor, adâncimea forajelor și parametrii geotehnici necesari proiectării fundațiilor nu pot fi stabiliți definitiv anterior proiectării construcțiilor.

Prin urmare, solicitarea unor soluții geotehnice definitive în etapa PUZ anticipează nejustificat o etapă tehnică ulterioară și confundă reglementarea urbanistică cu proiectarea construcțiilor.

Aceeași delimitare este necesară în ceea ce privește gestionarea apelor pluviale.A**rt. 47 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 350/2001** și **art. 18 alin. (5) lit. c) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016** impun ca PUZ să reglementeze, la nivel de principiu, dezvoltarea infrastructurii edilitare și echiparea tehnico-edilitară a zonei, fără a impune stabilirea soluțiilor tehnice definitive privind colectarea și evacuarea apelor pluviale. Dimensionarea rețelelor, alegerea soluțiilor de retenție, infiltrare sau evacuare și verificarea acestora se realizează în etapele ulterioare de proiectare tehnică, în baza documentațiilor tehnico-economice și a avizelor emise de operatorii și autoritățile competente.

Principiul fundamental este clar: **dezvoltarea propusă nu poate transfera necontrolat apele pluviale către proprietățile învecinate** și nu poate genera, prin soluțiile sale de sistematizare și evacuare, afectarea acestora.

Soluția tehnică efectivă de colectare, retenție, temporizare, infiltrare controlată sau evacuare a apelor meteorice se dimensionează însă pe baza configurației finale a suprafețelor construite și impermeabilizate, a cotelor de sistematizare verticală, a caracteristicilor geotehnice și hidrogeologice și a condițiilor impuse de operatorii și autoritățile competente.

Aceste elemente aparțin etapelor de proiectare tehnică și autorizare.

A solicita, în etapa PUZ, o soluție definitiv dimensionată de gestionare a apelor pluviale pentru clădiri și amenajări care urmează să fie proiectate etapizat înseamnă a solicita rezultatul unui calcul înainte ca datele de intrare ale acelui calcul să fie definitive.

Documentația urbanistică trebuie să creeze cadrul în care problema poate și trebuie rezolvată tehnic. Proiectele ulterioare vor avea obligația de a demonstra, prin studiile și calculele de specialitate aferente fiecărei etape, că soluțiile de sistematizare și gestionare a apelor pluviale nu produc efecte negative asupra proprietăților învecinate.

În lipsa îndeplinirii acestor condiții și a avizelor necesare, etapele respective ale investiției nu pot fi autorizate și puse în funcțiune.

Prin urmare, preocuparea privind prevenirea infiltrațiilor, acumulărilor de apă sau afectarea proprietăților învecinate este legitimă și este acoperită prin obligațiile tehnice și procedurale aplicabile dezvoltării.

Nu este însă justificată concluzia că această garanție ar trebui materializată, în etapa PUZ, prin prezentarea unor soluții tehnice definitive care depind de proiectarea concretă a fiecărei etape de dezvoltare.

Și în această situație, documentația reglementează ceea ce aparține nivelului urbanistic, iar soluțiile tehnice sunt fundamentate, dimensionate și verificate la etapa la care există datele concrete necesare proiectării lor.

SUBIECTUL 9 "Programul lucrărilor

Programul lucrărilor

Solicităm prezentarea calendarului estimativ al investitiei, respectiv:

- *data estimată de începere a demolărilor;*
- *durataacestora;*
- *perioada estimată pentru executarea constructiilor;*
- *programul zilnic si intervalul orar în care se vor desfăsura lucră rile."*

Răspuns la observația privind programul și calendarul lucrărilor

Solicitarea prezentării datei de începere a demolărilor, a duratei acestora, a perioadei de execuție a construcțiilor și a programului zilnic de lucru nu corespunde etapei actuale de reglementare urbanistică.

PUZ-ul nu reprezintă o autorizație de construire și nici un proiect de organizare sau programare a șantierului. Aprobarea **documentației creează un cadru urbanistic în interiorul căruia investițiile pot fi inițiate pe durata de valabilitate a PUZ**, solicitată pentru o perioadă de 7 ani, cu respectarea etapizărilor și condiționărilor stabilite prin documentație.

În acest interval, dezvoltarea **poate fi inițiată etapizat, poate fi realizată într-un ritm accelerat**, dacă sunt îndeplinite condițiile tehnice, administrative, economice și de infrastructură necesare, sau **poate să nu fie inițiată. Aprobarea unui PUZ nu instituie obligația beneficiarului de a începe lucrările la o anumită dată** și nu permite anticiparea unui calendar contractual de execuție pentru construcții care nu sunt încă autorizate.

Planul de acțiune aferent documentației prevede un orizont de implementare de 7 ani atât pentru investițiile private, cât și pentru investițiile publice propuse – inclusiv școala, centrul cultural și mediateca. Acest orizont reprezintă cadrul de etapizare și corelare a intervențiilor, nu un grafic de șantier cu date certe de începere și finalizare.

Datele efective privind **începerea demolărilor** și a lucrărilor de construire, durata acestora și succesiunea operațiunilor vor putea fi **stabilite numai în etapele de autorizare, contractare și organizare** a execuției fiecărei investiții.

În ceea ce privește **programul zilnic și intervalele orare** de desfășurare a lucrărilor, acestea **țin de organizarea efectivă a șantierului** și de **respectarea cadrului legal** și a reglementărilor locale aplicabile la momentul execuției. **Stabilirea, prin PUZ, a unui program zilnic de lucru pentru un șantier viitor ar fi lipsită atât de temei urbanistic, cât și de utilitate practică.**

Prin urmare, documentația oferă nivelul de predictibilitate specific și posibil unei documentații de urbanism: un orizont de implementare de 7 ani, o etapizare a dezvoltării și condiționarea investițiilor de realizarea infrastructurii necesare.

Solicitarea unui calendar precis al demolărilor, al construcțiilor și al programului zilnic de șantier anticipează etape de proiectare, autorizare și execuție care nu fac obiectul prezentului PUZ și pentru care, la acest moment, nu există și nu pot exista date certe.

SUBIECTUL 10 "Protectia mediului si a calitătii vietii

• Solicităm prezentarea măsurilor concrete pentru limitarea zgomotului, prafului si vibratiilor în perioada demolării si a executiei lucrărilor, precum si a masurilor de protectie a locuintelor învecinate."

Răspuns la observația privind protecția mediului și a calității vieții în perioada de execuție

Preocuparea privind limitarea zgomotului, prafului și vibrațiilor în perioada demolărilor și a executării lucrărilor este legitimă și privește orice șantier desfășurat în proximitatea unor zone locuite.

Trebuie însă făcută distincția între obligația de a limita impactul lucrărilor asupra vecinătăților și stabilirea, în etapa PUZ, a **măsurilor concrete** de organizare și execuție **a unor șantiere care nu sunt încă proiectate și autorizate**.

Măsurile privind controlul prafului, reducerea emisiilor de zgomot, limitarea vibrațiilor, circulația utilajelor, curățarea căilor de acces, împrejmuirea și protejarea șantierului, gestionarea deșeurilor rezultate din demolări și stabilirea tehnologiilor de execuție se definesc în raport cu natura concretă a fiecărei lucrări, utilajele și tehnologiile utilizate, succesiunea operațiunilor și organizarea efectivă a șantierului.

Aceste date nu sunt și nu pot fi cunoscute în mod definitiv la nivelul unei documentații de urbanism.

Organizarea șantierului, programul de lucru, succesiunea operațiunilor de demolare și construire, precum și graficul de execuție aparțin etapelor de proiectare tehnică și autorizare a lucrărilor. În acest sens, **art. 2 alin. (1) și (2) din Legea nr. 50/1991** prevede că executarea lucrărilor de construcții este permisă numai în baza autorizației de construire și a documentației tehnice întocmite cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate, iar **art. 3 alin. (1) lit. c)** include organizarea de șantier printre lucrările care se execută numai în baza autorizației de construire. Rezultă, așadar, că aspectele privind desfășurarea efectivă a șantierului sunt analizate și aprobate în etapa autorizării executării lucrărilor, iar nu în etapa elaborării și aprobării PUZ.

PUZ-ul nu poate stabili anticipat dacă o viitoare demolare va utiliza un anumit tip de utilaj, o anumită tehnologie sau o anumită succesiune de operațiuni și, în consecință, nu poate prescrie măsuri tehnice detaliate pentru un impact care trebuie evaluat în raport cu metoda efectivă de execuție.Potrivit **art. 47 din Legea nr. 350/2001**, PUZ este un instrument de planificare urbană care stabilește reglementări privind utilizarea terenului, regimul de construire, organizarea circulațiilor și dezvoltarea infrastructurii edilitare, iar **art. 18 din Ordinul MDRAP nr. 233/2016** definește conținutul memoriului general, al regulamentului local de urbanism și al pieselor desenate, fără a include între piesele obligatorii un grafic de execuție a lucrărilor sau un program de organizare a șantierului.

Aceasta nu înseamnă însă că protecția locuințelor învecinate este lăsată la aprecierea liberă a executantului. Titularii investițiilor și executanții vor avea obligația respectării cerințelor legale aplicabile privind protecția mediului, sănătatea populației, nivelurile

admisibile de zgomot și vibrații, gestionarea deșeurilor și organizarea lucrărilor în zone construite.

În etapele de autorizare și organizare a execuției vor fi stabilite măsurile concrete corespunzătoare fiecărei intervenții, inclusiv, după caz, limitarea și controlul prafului, protejarea și curățarea circulațiilor publice, controlul traseelor utilajelor și al transporturilor de șantier, utilizarea unor tehnologii adecvate proximității locuințelor și monitorizarea efectelor lucrărilor atunci când natura intervenției o impune. Normele aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009 (modificate ulterior) detaliază conținutul documentațiilor tehnice pentru autorizare, inclusiv pentru organizarea de șantier iar în structura D.T. apar: *planul de organizare de șantier; grafice de execuție, după caz; măsuri de protecție a vecinătăților, circulației, mediului* etc.

Este important de subliniat că existența temporară a unui disconfort asociat unei lucrări de construire nu este echivalentă cu acceptarea unui impact necontrolat asupra vecinătăților. Orice proces de demolare sau construire generează, într-o anumită măsură, zgomot, trafic tehnologic și activități specifice unui șantier. Rolul reglementărilor tehnice și de mediu este de a menține aceste efecte în limitele admise și de a preveni afectarea nejustificată a proprietăților învecinate.

Prin urmare, solicitarea este legitimă în ceea ce privește obiectivul urmărit – protejarea calității vieții și a proprietăților existente –, însă **măsurile „concrete" solicitate nu pot fi definite responsabil în abstract și anterior cunoașterii tehnologiilor efective de demolare și construire**.

Acestea vor fi stabilite, avizate și aplicate la etapa corespunzătoare fiecărei investiții, în raport cu lucrările efectiv autorizate și cu obligațiile legale aplicabile.

Documentația PUZ nu exonerează viitorii titulari ai investițiilor de aceste obligații și nu diminuează nivelul de protecție al vecinătăților. Ea stabilește cadrul dezvoltării, în timp ce controlul impactului efectiv al șantierelor se realizează prin proiectarea, autorizarea și organizarea concretă a fiecărei etape de execuție.

SUBIECTUL 11 "Solicitări finale

Având in vedere impactul semnificativ pe care investitia propusă il poate avea asupra zonei si asupra drepturilor proprietarilor invecinati, apreciem că documentatia PUZ nu poate fi analizată în mod complet in lipsa tuturor informatiilor, studiilor si documentelor solicitate prin prezentele observatii.

In consecință, solicităm ca Planul Urbanistic Zonal să nu fie supus aprobării până la:

- *comunicarea si analizarea tuturor conditiilor si restrictiilor impuse prin avizele emise de autoritătile competente;*
- *organizarea unei dezbateri publice cu respectarea prevederilor legale privind informarea si consultarea publicului;*
- *completarea documentatiei cu toate studiile si documentele solicitate;*
- *prezentarea acordurilor sau a documentelor privind terenurile afectate de realizarea drumului propus;*
- *transmiterea unui răspuns motivat, în scris, pentru fiecare observatie si solicitare formulată.*

Solicităm ca autoritatea publică locală să analizeze cu obiectivitate toate observatiile

formulate si să se asigure c ă documentatia de urbanism respectă principiile dezvoltării durabile, protejării interesului public, dreptului la un mediu de viată sănătos si echilibrului dintre interesul investitorului si drepturile legitime ale proprietarilor si locuitorilor din zon ă . Având in vedere că documentatia pusă la dispozitia publicului nu contine toate avizele, studiile si documentele de fundamentare care au stat la baza elaborării PUZ, prezentele observatii sunt formulate pe baza informatiilor disponibile la data depunerii, ne rezervăm dreptul de a formula observatii suplimentare după punerea la dispozitie a documentatiei complete. În mă sura în care documentatia nu răspunde în mod corespunzător aspectelor semnalate sau nu respectă prevederile legale aplicabile, solicităm neaprobarea Planului Urbanistic Zonal până la remedierea tuturor deficientelor constatate. Solicităm ca prezentele observatii să fie analizate individual si să primim un răspuns motivat în fapt si în drept pentru fiecare dintre acestea. Solicităm ca Planul Urbanistic Zonal să nu fie aprobat înainte de clarificarea tuturor aspectelor semnalate, completarea documentatiei si respectarea integrală a prevederilor legale aplicabile. In cazul aprobării documentatiei cu înc ă lcarea dispozitiilor legale, ne rezervăm dreptul de a exercita toate căile de atac prevăzute de lege pentru apărarea drepturilor si intereselor noastre legitime

Răspuns - Solicitări finale

Prin prezenta adresă au fost analizate individual și au primit răspuns motivat toate temele formulate prin Comunicarea de observații nr. 25354/09.07.2026.

Condițiile prevăzute în Avizul Consiliului Județean Cluj au fost comunicate integral, iar **beneficiarul își asumă respectarea acestora la etapele procedurale** pentru care au fost instituite. După cum rezultă chiar din conținutul avizului, o parte importantă a condițiilor privesc proiectarea DTAC, emiterea autorizațiilor de construire, realizarea infrastructurii și recepția viitoarelor construcții și nu pot fi îndeplinite anterior aprobării PUZ, deoarece sunt, prin natura lor, ulterioare acestei aprobări.

Procedura de informare și consultare a publicului este în desfășurare, iar prezenta Comunicare, împreună cu răspunsurile formulate, face parte chiar din această procedură. Proiectul nu este unul lipsit de expunere publică, ci unul discutat, prezentat și reformulat începând cu anul 2018, inclusiv în repetate rânduri în cadrul Consiliului Local Apahida. Documentația va urma circuitul legal și va fi supusă analizei autorității deliberative împreună cu rezultatele procedurii de consultare.

În ceea ce privește **studiile și documentele suplimentare solicitate,** răspunsurile precedente au arătat distinct **care sunt documentele necesare și disponibile în etapa PUZ și care sunt analizele, calculele sau soluțiile tehnice ce pot fi stabilite numai în fazele ulterioare de proiectare și autorizare,** atunci când sunt cunoscute pozițiile exacte ale construcțiilor, parametrii tehnici, consumurile, tehnologiile de execuție și datele concrete ale fiecărei etape.

O documentație PUZ nu poate fi transformată într-o însumare anticipată a tuturor proiectelor tehnice, studiilor de fundații, soluțiilor de racordare, organizărilor de șantier și graficelor de execuție care vor aparține unor investiții distincte și etapizate. Aceasta nu înseamnă că respectivele obligații dispar, ci că ele vor fi fundamentate și verificate la momentul procedural și tehnic în care pot fi întocmite responsabil.

Referitor la **drumul colector,** s-a precizat că acesta **nu este reglementat prin prezentul PUZ** și, în consecință, documentația analizată nu poate prezenta acordurile, documentele juridice, soluția tehnică definitivă, finanțarea sau calendarul unei investiții distincte. În schimb, PUZ-ul introduce **o condiționare clară**: etapele de dezvoltare care depind de infrastructura rutieră suplimentară nu vor putea avansa independent de realizarea acesteia. **Dacă infrastructura nu se realizează, nici capacitatea construită dependentă de ea nu se activează.**

Aceeași logică este aplicată și infrastructurii tehnico-edilitare. **Dezvoltarea nu dobândește, prin aprobarea PUZ, dreptul de a utiliza necondiționat rețelele existente.** Racordarea se va realiza numai în condițiile stabilite de operatorii competenți, iar dacă sunt necesare extinderi, redimensionări sau soluții distincte, acestea vor trebui proiectate și executate anterior punerii în funcțiune a construcțiilor pe care le deservesc.

Din ansamblul răspunsurilor rezultă că **o parte importantă a solicitărilor pornesc de la suprapunerea unor faze procedurale diferite**: se cer, înaintea aprobării PUZ, documente care pot fi întocmite numai după aprobarea acestuia; se cer soluții tehnice definitive înaintea proiectării clădirilor; se solicită grafice de șantier înaintea autorizării lucrărilor și se solicită prezentului PUZ să rezolve juridic și investițional infrastructuri care nu fac obiectul său.

Considerăm legitimă preocuparea locuitorilor privind condițiile de locuire, traficul, utilitățile, protecția proprietăților și calitatea mediului. Tocmai din acest motiv **documentația nu propune o dezvoltare necondiționată**, ci un mecanism de etapizare prin care autorizarea și punerea în funcțiune sunt legate direct de realizarea infrastructurii necesare.

În același timp, **protejarea intereselor** legitime ale **proprietarilor învecinați nu poate fi interpretată ca un drept de a suspenda transformarea oricărui amplasament aflat în proximitatea acestora** și nici ca o obligație ca o fostă platformă industrială centrală să reproducă la nesfârșit densitatea și caracterul unei zone de locuințe individuale.

Echilibrul dintre interesul privat, interesul comunității și drepturile vecinătăților se construiește prin reglementări urbanistice corecte, tranziții de înălțime, distanțe, etapizarea dezvoltării, condiționarea acesteia de infrastructură și controlul exercitat de instituțiile și operatorii competenți. Aceste mecanisme se regăsesc în documentația propusă.

Proiectul urmărește regenerarea unei foste platforme industriale de aproximativ 5,5 ha, situată central în Apahida, și transformarea acesteia într-o zonă mixtă, cu locuire, servicii, comerț, sănătate, educație, cultură și spații publice. O asemenea transformare răspunde principiilor dezvoltării durabile prin valorificarea unui teren deja antropizat, limitarea extinderii periferice, crearea unor servicii de proximitate și corelarea dezvoltării cu infrastructura necesară.

Dezvoltarea durabilă nu înseamnă oprirea dezvoltării, ci așezarea ei într-un cadru responsabil. Nu înseamnă conservarea unei foste platforme industriale prin lipsă de acțiune, ci regenerarea sa în condiții în care beneficiile și obligațiile sunt clar definite.

În consecință, nu rezultă existența unui motiv pentru suspendarea procedurii sau pentru neînaintarea documentației spre analiză și aprobare. Documentația va putea fi promovată după încheierea procedurii legale de consultare, completarea circuitului de avizare și integrarea eventualelor cerințe formulate de autoritățile competente.

Solicitarea ca PUZ-ul să nu fie supus aprobării până la prezentarea tuturor documentelor enumerate prin Comunicare nu poate fi reținută în această formă, deoarece include documente care nu fac parte din conținutul-cadru al prezentei faze, documente aferente unor investiții distincte și documente care pot fi elaborate numai ulterior aprobării PUZ.

Dreptul semnatarilor de a formula observații suplimentare și de a utiliza căile legale pe care le consideră necesare nu este contestat. În aceeași măsură însă, **simpla rezervare a exercitării unor căi de atac nu constituie, prin ea însăși, un argument tehnic sau juridic pentru oprirea unei proceduri urbanistice** care se desfășoară cu respectarea etapelor legale.

Prezenta adresă oferă răspunsuri distincte, motivate în fapt, pentru fiecare dintre observațiile formulate. Aspectele care aparțin etapei PUZ au fost clarificate prin documentație și prin răspunsurile de mai sus, iar cele care aparțin etapelor ulterioare vor fi analizate, avizate și verificate de instituțiile și operatorii competenți la momentul la care există datele tehnice necesare.

În concluzie, **documentația nu propune realizarea imediată și necondiționată a întregii capacități de construire. Propune un cadru urbanistic în care transformarea amplasamentului poate avea loc etapizat,** numai **împreună cu infrastructura rutieră, edilitară și publică necesară și sub controlul succesiv al autorităților competente.**

Acesta este sensul real al PUZ-ului supus consultării: nu o promisiune că totul se va construi indiferent de condiții, ci stabilirea condițiilor în care o dezvoltare importantă pentru Apahida poate fi realizată corect.

Arhitect Rareș V. DRĂGAN

și

Rares V. Dragan Digitally signed by Rares V. Dragan
Date: 2026.07.16 12:08:00 +03'00'

Avocat Călin STEGĂROIU

Calin-Voicu Stegaroiu Digitally signed by Calin-Voicu Stegaroiu
Date: 2026.07.16 12:23:26 +03'00'

Subject: Punct de vedere privind documentația pentru aprobarea PUZ – Thys Development and Construction SRL
From: Dumitrita Batinas <dumitritabatinas@primaria-apahida.ro>
Date: 7/10/2026, 9:16 AM
To: office@atelierrvd.ro
CC: dan.sopterean@primaria-apahida.ro

Buna ziua!

Ca urmare a adresei primite referitoare la documentația depusă în vederea aprobării PUZ pentru Thys Development and Construction SRL, vă rugăm să ne transmiteți punctul dumneavoastră de vedere cu privire la observatiile prezentate.

Multumesc!

Cu stima,

--

COMUNA APAHIDA

Str.Libertății, Nr.122

Apahida,Județul Cluj

TEL:0264-231777,

FAX:0264-231475.

e- mail:apahida_cj@primaria- apahida.ro

https://primaria- apahida.ro

Consilier,

Bătinaș Dumitrița

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru

mob: 0722397126

Acest e-mail contine informatii care pot fi, partial sau in intregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizata a acestui mesaj, totala sau partiala, este strict interzisa. Aceste informatii sunt adresate doar destinatarului. In cazul in care o eroare de transmitere a directionat gresit acest e-mail, va rugam sa notificati autorul printr-un raspuns la mesaj. Daca nu sunteti destinatarul vizat, nu aveti permisiunea sa dezvaluiti, sa distribuiti, sa copiati, sa tipariti sau sa utilizati acest e-mail.

Attachments:

Observatii privind PUZ Thys Development and Construction SRL.pdf 1.7 MB

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 25354
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....
09.IUL. 2026

CĂTRE:

Primăria Comunei Apahida
În atenția Domnului Primar, a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a elaboratorului documentației PUZ

Subiect:

Observații privind documentația PUZ inițiată de THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. pentru terenul situat în Apahida, str. George Coșbuc nr. 31 (fosta platformă IPEG).

Subsemnații **Telecan Mircea Vasile** și **Pop Ligia Vasilica**, proprietari ai unui imobil situat în vecinătatea terenului care face obiectul Planului Urbanistic Zonal – Platforma IPEG și persoane direct afectate de investiția propusă, formulăm prezentele observații și solicitări în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, solicitând analizarea și soluționarea acestora înainte de aprobarea documentației de urbanism.

Investiția propusă are un impact direct asupra zonei în care locuim și asupra calității vieții locuitorilor din vecinătate. Din analiza documentației puse la dispoziția publicului rezultă existența unor aspecte insuficient clarificate, care impun completarea documentației și o analiză aprofundată înainte de aprobarea PUZ.

1. Avizul Consiliului Județean

Din informațiile publice rezultă că avizul emis de Consiliul Județean a fost acordat cu un număr semnificativ de condiții și restricții, însă acestea nu au fost puse la dispoziția publicului.

Solicităm comunicarea integrală a tuturor condițiilor și restricțiilor prevăzute în aviz și confirmarea faptului că acestea vor fi respectate în integralitate înainte de aprobarea PUZ.

2. Organizarea unei dezbateri publice

Solicităm organizarea unei dezbateri publice înainte de aprobarea documentației, cu respectarea prevederilor legale privind informarea și consultarea publicului.

Considerăm că amploarea investiției și impactul acesteia asupra comunității justifică organizarea unei dezbateri în cadrul căreia locuitorii să poată adresa întrebări și să primească răspunsuri fundamentate din partea inițiatorului proiectului și a autorităților competente.

3. Regimul de înălțime

Solicităm comunicarea în scris a regimului maxim de înălțime aprobat pentru toate clădirile propuse, exprimat atât în metri, cât și în număr de niveluri.

Documentația prevede clădiri cu înălțimea de aproximativ **20 m**, în timp ce fondul construit existent este alcătuit preponderent din locuințe cu regim **P și P+1+M**, având înălțimi de aproximativ **8–10 m**.

Considerăm că această diferență este excesivă și modifică în mod semnificativ caracterul urbanistic al zonei.

De asemenea, apreciem că includerea demisolului ca nivel aparent suprateran, urmat de parter, două etaje și mansardă, conduce în realitate la o volumetrie și un impact vizual mult mai mare decât rezultă din simpla descriere a regimului de înălțime.

Solicităm prezentarea cotelor terenului natural, a cotelor demisolului, a înălțimii maxime la cornișă și la coamă și a planșelor care demonstrează înălțimea reală a construcțiilor. Deasemenea **solicităm prezentarea calculelor care au fundamentat indicatorii urbanistici propuși și demonstrarea faptului că aceștia sunt compatibili cu infrastructura existentă și cu specificul zonei de locuințe individuale.**

4. Indicatorii urbanistici

Documentația propune un **POT de 60%** și un **CUT de 1,6**, indicatori care permit o densitate construită ridicată.

Considerăm că asocierea unui POT de 60%, a unui CUT de 1,6 și a unor clădiri cu înălțimea de aproximativ 20 m conduce la o densificare excesivă a terenului și la modificarea caracterului unei zone de locuințe individuale.

Solicităm justificarea urbanistică și tehnică a acestor indicatori și demonstrarea compatibilității lor cu zona construită existentă.

5. Impactul asupra proprietăților învecinate

Primele locuințe sunt situate la aproximativ **30 m** de construcțiile propuse.

Solicităm prezentarea:

- studiului de însorire;
- studiului de umbrire;
- studiului privind iluminarea naturală;
- simulărilor 3D privind impactul asupra proprietăților învecinate;

- analizei privind protejarea intimității locuințelor existente.

Solicităm demonstrarea faptului că sunt respectate condițiile normale de locuire pentru proprietarii din vecinătate.

6. Studiul de trafic și drumul propus

Solicităm prezentarea studiului de trafic și a estimării numărului de autovehicule generate de investiție.

În ceea ce privește drumul propus pentru degajarea traficului pe lângă calea ferată, solicităm prezentarea:

- traseului exact;
- documentației tehnice;
- situației juridice a terenurilor afectate;
- acordurilor proprietarilor sau documentelor privind eventualele exproprieri;
- sursei de finanțare;
- stadiului proiectului;
- termenului estimat de realizare.

În lipsa acestor informații, apreciem că drumul este prezentat doar la nivel de intenție și nu poate constitui o soluție certă pentru preluarea traficului suplimentar generat de investiție.

7. Rețelele de utilități

Ne exprimăm opoziția față de racordarea noilor construcții la actuala rețea de distribuție a gazelor naturale din comuna Apahida.

În prezent, presiunea gazului este redusă în zonă, iar extinderea consumului poate afecta alimentarea consumatorilor existenți. Totodată, rețeaua actuală a fost realizată prin contribuția financiară a locuitorilor comunei.

Solicităm prezentarea studiului privind capacitatea rețelei și identificarea unei soluții tehnice care să nu afecteze utilizatorii existenți.

În ceea ce privește canalizarea, solicităm realizarea unei rețele dedicate investiției și, dacă este necesar din punct de vedere tehnic, a unei stații de epurare proprii, astfel încât infrastructura existentă să nu fie suprasolicitată.

Solicităm prezentarea avizelor operatorilor de utilități privind capacitatea rețelelor existente de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică de a prelua consumul suplimentar generat de investiție.

8. Studiul geotehnic și gestionarea apelor pluviale

Solicităm prezentarea studiului geotehnic și a soluțiilor privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, pentru a exista garanția că investiția nu va produce infiltrații, acumulări de apă sau alte efecte negative asupra proprietăților învecinate.

9. Programul lucrărilor

Solicităm prezentarea calendarului estimativ al investiției, respectiv:

- data estimată de începere a demolărilor;
- durata acestora;
- perioada estimată pentru executarea construcțiilor;
- programul zilnic și intervalul orar în care se vor desfășura lucrările.

10. Protecția mediului și a calității vieții

- Solicităm prezentarea măsurilor concrete pentru limitarea zgomotului, prafului și vibrațiilor în perioada demolării și a execuției lucrărilor, precum și a măsurilor de protecție a locuințelor învecinate.

11. Solicitări finale

Având în vedere impactul semnificativ pe care investiția propusă îl poate avea asupra zonei și asupra drepturilor proprietarilor învecinați, apreciem că documentația PUZ nu poate fi analizată în mod complet în lipsa tuturor informațiilor, studiilor și documentelor solicitate prin prezentele observații.

În consecință, solicităm ca Planul Urbanistic Zonal să nu fie supus aprobării până la:

- comunicarea și analizarea tuturor condițiilor și restricțiilor impuse prin avizele emise de autoritățile competente;
- organizarea unei dezbateri publice cu respectarea prevederilor legale privind informarea și consultarea publicului;
- completarea documentației cu toate studiile și documentele solicitate;
- prezentarea acordurilor sau a documentelor privind terenurile afectate de realizarea drumului propus;
- transmiterea unui răspuns motivat, în scris, pentru fiecare observație și solicitare formulată.

Solicităm ca autoritatea publică locală să analizeze cu obiectivitate toate observațiile formulate și să se asigure că documentația de urbanism respectă principiile dezvoltării

durabile, protejării interesului public, dreptului la un mediu de viață sănătos și echilibrului dintre interesul investitorului și drepturile legitime ale proprietarilor și locuitorilor din zonă.

Având în vedere că documentația pusă la dispoziția publicului nu conține toate avizele, studiile și documentele de fundamentare care au stat la baza elaborării PUZ, prezentele observații sunt formulate pe baza informațiilor disponibile la data depunerii, ne rezervăm dreptul de a formula observații suplimentare după punerea la dispoziție a documentației complete.

În măsura în care documentația nu răspunde în mod corespunzător aspectelor semnalate sau nu respectă prevederile legale aplicabile, solicităm neaprobarea Planului Urbanistic Zonal până la remedierea tuturor deficiențelor constatate.

Solicităm ca prezentele observații să fie analizate individual și să primim un răspuns motivat în fapt și în drept pentru fiecare dintre acestea. Solicităm ca Planul Urbanistic Zonal să nu fie aprobat înainte de clarificarea tuturor aspectelor semnalate, completarea documentației și respectarea integrală a prevederilor legale aplicabile. În cazul aprobării documentației cu încălcarea dispozițiilor legale, ne rezervăm dreptul de a exercita toate căile de atac prevăzute de lege pentru apărarea drepturilor și intereselor noastre legitime.

Data: 09.07.2026

Semnături:

Telecan Mircea Vasile tel. 0742-688377

Pop Ligia Vasilica tel. 0723.375457

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro

COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 21888 din 12.06.2026

PROCEDURĂ PENTRU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Titlu proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto, servicii.

Inițiator: Thys Development and Construction S.R.L.

Amplasament: Loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, com. Apahida, jud. Cluj

Elaborator (proiectant general): Atelier RVD S.R.L. cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Eroilor, nr. 4, ap. 3

Prin prezenta, vă informăm faptul că:

- Documentele în format fizic pot fi consultate la Sediul Primăriei Comunei Apahida – Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului și cadastru, în loc. Apahida, str. Libertății, nr. 122, com. Apahida, jud. Cluj, în timpul programului cu publicul:
  - Luni, Marți, Miercuri, Vineri – orele 09:00 – 13:00
  - Joi – orele 13:00 – 17:00.
- În vederea consultării documentațiilor în format electronic, acestea se vor solicita prin e-mail la adresa dan.sopterean@primaria-apahida.ro

Publicul este invitat să transmită observații și/sau propuneri asupra documentațiilor expuse, la registratura Primăriei Comunei Apahida, sau prin e-mail la adresa apahida_cj@yahoo.com în perioada 15.06.2026 – 10.07.2026

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Arh. Dan-Gabriel Șopterean

e-mail: dan.sopterean@primaria-apahida.ro

tel: 0732 674 091

Arhitect-Șef
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

INFORMARE

SC CORAL IMPEX SRL, IN CALITATE DE PRESTATOR DE SERVICII DE DERATIZARE, DEZINSECTIE, DEZINFECTIE, IN BAZA CONTRACTULUI DE PRESTARI SERVICII NR. **14786/462/09.01.2020** INCHEIAT CU MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA,

In conformitate cu Programul Unitar de Actiune si cu prevederile legislative in vigoare va informeaza ca in perioada 11.05.2026 – 29.05.2026, in intervalul orar 21:00 – 04:00, va efectua actiunea de dezinsectie pe raza domeniului public si privat al municipiului. Precizăm faptul că perioada de execuție se poate prelungi funcție de condițiile meteorologice.

Produsele utilizate pentru serviciul de dezinsecție sunt **CYMINA SUPER**, cu o concentrație de 50 ml în 3 l apă și **VECTOBAC WG** cu o concentrație de 1 kg în 30 l apă. Rugăm cetățenii, în special copiii, persoanele vârstnice, cardiace, astmatice sau alergice la diverși compuși chimici, să își ia toate măsurile pentru a nu intra in raza directă de acțiune a utilajelor de pulverizat. De asemenea, rugăm proprietarii locuințelor cu ferestre situate la o distanță de maxim 20 de metri față de aliniamentul stradal să țină ferestrele închise în perioada 11.05.2026 – 29.05.2026 intervalul orar 21:00 – 04:00.

În caz de inhalare, contact cu pielea, ochii sau ingerare măsurile care trebuie respectate sunt:

Pentru produsul CYMINA SUPER:

OCHI: Aruncați orice lentile de contact. Spălați imediat și bine cu apă timp de cel puțin 15 minute, deschizând larg pleoapele. Solicitați asistență medicala dacă problema persistă.

PIELE: Pentru a scoate hainele contaminate. Faceți un duș imediat. Sunați imediat un medic.Spălați hainele contaminate înainte de a le folosi din nou.

INHALARE: Duceți subiectul la aer curat. Dacă respirația se oprește, practicați respirația artificială. Sunați imediat un medic.

INGESTIE: Sunați imediat un medic. Nu induceți vărsături. Nu administrați nimic care nu este autorizat în mod expres de medicul dumneavoastră.

Pentru produsul VECTOBAC WG

OCHI: Se vor spăla imediat ochii, cu apă din abundență, ridicînd din când în când pleoapele superioare și inferioare. Verificați dacă persoana poartă lentile de contact; dacă da,scoateți-le. A se consulta medicul în caz de iritații.

PIELE: Spălați pielea contaminată cu apă din abundență. Îndepărtați îmbrăcămintea și încălțămintea contaminată. A se solicita asistență medicală în caz de apariție a simptomelor.

INHALARE: Transportați victima la aer liber și mențineți-o în stare de repaus într-o poziție confortabilă pentru respirație. A se solicita asistență medicală în caz de apariție a simptomelor.

INGESTIE: Gura va fi spălată cu apă. Dacă materialul a fost înghițit și persoana expusă este conștientă, dați-i să bea mici cantități de apă. Nu induceți voma decât dacă sunteți instruit în acest sens de personalul medical. A se solicita asistență medicală în caz de apariție a simptomelor.

Rugăm cetățenii din raza administrativ teritorială a municipiului Cluj Napoca, să respecte măsurile indicate în prezentul anunț.

Pentru informații suplimentare sau mai multe detalii vă stăm la dispoziție la nr. de telefon 0264 595 606 sau e-mail:coral_clujnapoca@coralimpex.ro

Comunicat de presă

„PNRR: Fonduri pentru România modernă și reformată!"

Comuna Baciu anunță finalizarea proiectului cu titlul **Piste pentru biciclete intre Dealu Viilor si Poiana Sântioana, în Comuna Baciu**, județul Cluj, implementat de **comuna Baciu**, conform contractului de finanțare nr. 141552/30.12.2022, finanțat în cadrul componentei 10 – **Fondul Local a PNRR.**

Proiectul s-a derulat în perioada: **30.12.2022 și 17.12.2025.**

Obiectivul proiectului a vizat asigurarea infrastructurii pentru transportul verde – piste pentru biciclete între Dealu Viilor și Poiana Sântioana, Comuna Baciu, județul Cluj.

Valoarea totală a finanțării nerambursabile a fost de 1.476.317,73 lei, la care s-a adăugat TVA în valoare de 280.500,37 lei.

Persoană de contact:
Jucan Ovidiu
www.primaria-baciu.ro
achizitiipublice@primariabaciu.ro
0264.260.314

„Apel de proiecte gestionat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, finanțat din fonduri europene prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României și din fonduri naționale"

„Conținutul acestui material nu reprezintă în mod obligatoriu poziția oficială a Uniunii Europene sau a Guvernului României".

„PNRR. Finanțat de Uniunea Europeană - UrmătoareaGenerațieUE"

Website - https://mfe.gov.ro/pnrr/ Facebook - https://www.facebook.com/PNRROficial

Abonează-te la monitorul



- Nu rata știrile care contează!
- Alege un abonament și fii mereu informat.
- Cu numai 62 de lei pe lună ai informații de calitate și articole verificate.
- Rămâi mereu la curent cu cele mai importante știri, analizate de jurnaliști profesioniști.

0371.177.371

ANUNȚ PLAN URBANISTIC ZONAL

S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. în calitate de titular, anunță publicul interesat de intenția real-izării unui ***„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RE-GENERARE URBANĂ – REALIZARE ANSAMBLU MIXT FUNCȚIONAL ȘI DOTĂRI COMUNITARE"***, situat în jud. Cluj, Comu-na Apahida, sat Apahida, str. George Coșbuc, nr. 7.

Planul urbanistic zonal poate fi consultat la sediul Primăriei Co-munei Apahida din str. Libertății nr. 122, comuna Apahida jud. Cluj.

PRO MEDICAL
CENTRU DE DIAGNOSTIC ȘI TRATAMENT

Dr Ormos Éva Erzsebet
medic specialist medicina internă

DECONTARE PRIN CAS
pe baza biletului de trimitere de la medicul de familie /specialist

Programări la numărul de telefon:
0728-114-909

Strada Cometei 38A Cluj-Napoca

Batrom
reprezentanță și service
Rombat SA Bistrița
www.batrom.ro
Comercializează, formatează și montează acumulatori auto, acumulatori tracțiune, acumulatori staționări.



Reprezentanța Batrom din Cluj Napoca se află pe strada Streiului, nr. 12

Program: L-V – 08.00-18.00
S: 08.00-13.00

Telefon/Fax: 0264-41-45-68 Mobil: 0729-15-86-00

ANUNȚ

Privind organizarea licitației publice pentru vânzarea prin licitație publică a unor terenuri,situate în întravilanul localității Gârbău, aparținând domeniului privat al comunei Gârbău

1.Informații generale privind vânzătorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefon/fax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact:

COMUNA GÂRBĂU, cod de identificare fiscala 4485430 cu sediul în localitatea Gârbău, str. Principală, nr. 5, județul Cluj, telefon: 0264-283734, e-mail:primaria.garbau@yahoo.com.

2.Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică , în special descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie vândute:

LOT 1-Teren intravilan neîmprejmuit situat în localitatea Gârbău, aparținând domeniului privat al comunei Gârbău, identificat cu nr. cadastral 56481, în suprafață de 510 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 56481 Gârbău. Vânzarea se face conform O.U.G. nr . 57/2019 și H.C.L. nr. 22/31.03.2026.

LOT 4-Teren intravilan neîmprejmuit situat în localitatea Gârbău, aparținând domeniului privat al comunei Gârbău, identificat cu nr. cadastral 55930, în suprafață de 740 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 55930 Gârbău. Vânzarea se face conform O.U.G. nr . 57/2019 și H.C.L. nr. 22/31.03.2026.

LOT 5-Teren intravilan neîmprejmuit situat în localitatea Gârbău, aparținând domeniului privat al comunei Gârbău, identificat cu nr. cadastral 55931, în suprafață de 817 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 55931 Gârbău. Vânzarea se face conform O.U.G. nr . 57/2019 și H.C.L. nr. 22/31.03.2026.

LOT 7-Teren intravilan neîmprejmuit situat în localitatea Gârbău, aparținând domeniului privat al comunei Gârbău, identificat cu nr. cadastral 56231, în suprafață de 779 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 56231 Gârbău. Vânzarea se face conform O.U.G. nr . 57/2019 și H.C.L. nr. 22/31.03.2026.

LOT 8-Teren intravilan neîmprejmuit situat în localitatea Gârbău, aparținând domeniului privat al comunei Gârbău, identificat cu nr. cadastral 56226, în suprafață de 715 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 56226 Gârbău. Vânzarea se face conform O.U.G. nr . 57/2019 și H.C.L. nr. 22/31.03.2026.

3.Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1.Modalitatea sau modalitățiile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: prin solicitare scrisă depusă la sediul instituției, pe e-mail : primaria.garbau@yahoo.com, sau poate fi descărcată online de pe site-ul : www.primariagarbau.ro, Secțiunea Informații publice – Licitații.

3.2. Denumirea și datele de contact ale serviciului / compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care pot obține un exemplar din documentația de atribuire : Comuna Gârbău, Compartimentul achiziții publice și secretariat, cu sediul în localitatea Gârbău, strada Principală, nr. 5, județul Cluj.

3.3. Costul si condițiile de plată pentru obținerea documentația de atribuire: Gratuit.

3.4. Data – limită pentru solicitarea clarificărilor: 20.05.2026 ora 16:00.

4.Informații privind ofertele: se regăsesc în caietul de sarcini.

4.1.Data limita de depunere a ofertelor: este data de 27.05.2026, ora 09:00.

4.2.Adresa la care trebuie depuse ofertele: Comuna Gârbău, Strada Principală, nr. 5, județul Cluj.

4.3.Numărul de exemplare în care trebuie depusa oferta: Oferta se va depune într-un singur exemplar original, care trebuie să conțină două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior.

5.Data și locul la care se va desfășura ședința publica de deschidere a ofertelor:

Deschiderea licitației publice: 27.05.2026 ora 10:00, la Sediul Comunei Gârbău, strada Principală, nr. 5, sala de ședințe, comuna Gârbău, Județul Cluj.

6.Denumirea, adresa, numărul de telefon telefon/fax și sau/adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instantei:

Tribunalul Cluj, Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.2-4, cod poștal 400117, telefon 0264-596111,fax: 0264-594844, e-mail:tr-cluj-reg@just.ro. Termen pentru sesizarea instantei conform prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

7.Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate in vederea publicării: 05.05.2026.

PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
Data anuntului: 06.05.2026

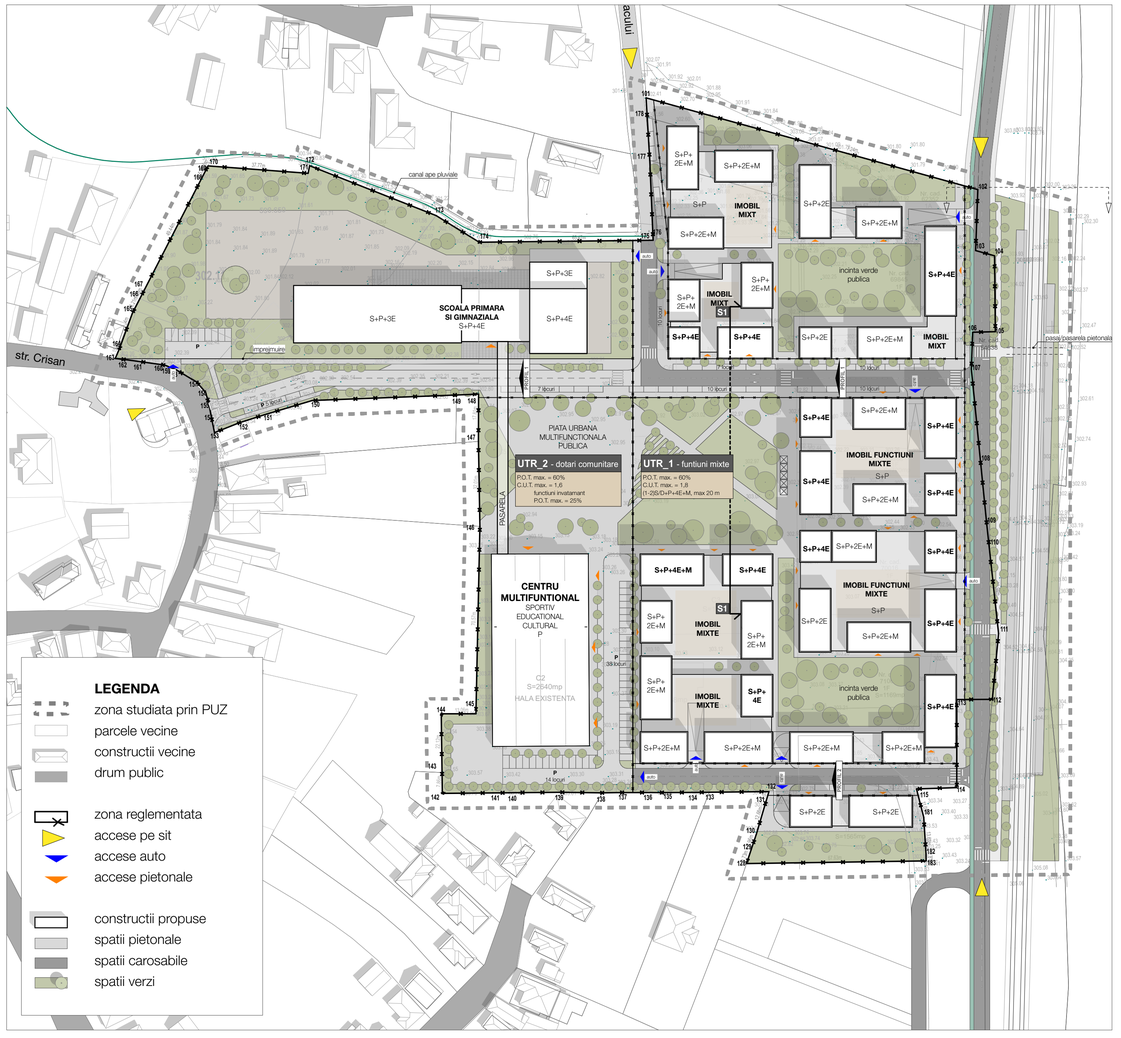
INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT FUNCTIONAL SI DOTARI COMUNITARE

AMPLASAMENT:
STR. GEORGE COSBUC, NR. 7, COMUNA APAHIDA

INITIATOR / INVESTITOR:
THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.



PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA **06.05.2026 - 06.06.2026**

- **RESPONSABIL CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:**
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA, STR. LIBERTATII NR. 122, DEPARTAMENTUL URBANISM, TEL. 0264 231 777, interior 23
- **OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA** STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE A PROPUNERILOR P.U.Z.
- **RASPUNSUL** LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT IN CADRUL PRIMARIEI CONFORM PREVEDERILOR LEGALE

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:
a) ETAPA PREGATITOARE - ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE
b) ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
c) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
d) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR FINALE, CARE INCLUD TOATE OBSERVATIILE AVIZATORILOR SI CARE SE SUPUN PROCEDURII DE TRANSPARENTA DECIZIONALA


PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
Data anuntului: 06.05.2026
INTENTIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
ARGUMENTARE:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT FUNCTIONAL SI DOTARI COMUNITARE
AMPLASAMENT:
STR. GEORGE COSBUC, NR. 7, COMUNA APAHIDA
INITIATOR / INVESTITOR:
THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 06.05.2026 - 06.06.2026
• RESPONSABIL CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA, STR. LIBERTATII NR. 122, DEPARTAMENTUL URBANISM, TEL. 0264 231 777, interior 23
• OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE A PROPUNERILOR P.U.Z.
• RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT IN CADRUL PRIMARIEI CONFORM PREVEDERILOR LEGALE
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:
a) ETAPA PREGATITOARE - ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE
b) ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
c) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
d) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR FINALE, CARE INCLUD TOATE OBSERVATIILE AVIZATORILOR SI CARE SE SUPUN PROCEDURII DE TRANSPARENTA DECIZIONALA
APAHIDA


PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
INTENTIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
PERICOL DE ELECTROCUTARE

PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
Data anuntului: 06.05.2026

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT FUNCTIONAL SI DOTARI COMUNITARE

AMPLASAMENT:
STR. GEORGE COSBUC, NR. 7, COMUNA APAHIDA

INITIATOR / INVESTITOR:
THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.



PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA **06.05.2026 - 06.06.2026**

RESPONSABIL CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
RIMARIA COMUNEI APAHIDA, STR. LIBERTATII NR. 122, DEPARTAMENTUL URBANISM, TEL. 0264 231 777, interior 23
OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE A PROPUNERILOR P.U.Z.
RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT IN CADRUL PRIMARIEI CONFORM PREVEDERILOR LEGALE

APELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:
) ETAPA PREGATITOARE - ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE
) ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR FINALE, CARE INCLUD TOATE OBSERVATIILE AVIZATORILOR SI CARE SE SUPUN OCEDURII DE TRANSPARENTA DECIZIONALA

PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE:

AMPLASAMENT

INITIATOR / INVESTITOR:

PUBLICUL INTERESAT

06.03.2026 - 06.04.2026

RECOMANDĂRI PENTRU ELABORAREA PLANULUI

PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
Data anuntului: 06.05.2026

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA – REALIZARE ANSAMBLU MIXT FUNCTIONAL SI DOTARI COMUNITARE

AMPLASAMENT:
STR. GEORGE COSBUC, NR. 7, COMUNA APAHIDA

INITIATOR / INVESTITOR:
THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.



PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA **06.05.2026 - 06.06.2026**

- **RESPONSABIL CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:** PRIMARIA COMUNEI APAHIDA, STR. UBERTATII NR. 122, DEPARTAMENTUL URBANISM, TEL. 0264 231 777, *interior 23*
- **OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA** STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE A PROPUNERILOR P.U.Z.
- **RASPUNSUL** LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT IN CADRUL PRIMARIEI CONFORM PREVEDERILOR LEGALE

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:
a) ETAPA PREGATITOARE - ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE
b) ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
c) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
d) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR FINALE, CARE INCLUD TOATE OBSERVATIILE AVIZATORILOR SI CARE SE SUPUN PROCEDURII DE TRANSPARENTA DECIZIONALA

MARIA COMUNEI APAHIDA

a anuntului: 06.05.2026

TENTIE DE ELABORARE

LAN URBANISTIC ZONAL

RGUMENTARE:

LABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE
RBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT FUNCTIONAL SI DOTARI
COMUNITARE

AMPLASAMENT:

STR. GEORGE COSBUC, NR. 7, COMUNA APAHIDA

INITIATOR / INVESTITOR:

THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.



PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA **06.05.2026 - 06.06.2026**

- **RESPONSABIL CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:** PRIMARIA COMUNEI APAHIDA, STR. LIBERTATII NR. 122, DEPARTAMENTUL URBANISM, TEL. 0264 231 777, inter
- **OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA** STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE A PROPUNERILOR F
- **RASPUNSUL** LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT IN CADRUL PRIMARIEI CONFORM PREVEDERILOR LE

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

a) ETAPA PREGATITOARE - ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE
b) ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
c) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
d) ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR FINALE, CARE INCLUD TOATE OBSERVATIILE AVIZATORILOR SI CARE SE

PROCEDURII DE TRANSPARENTA DECIZIONALA

PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
Data anuntului: 06.05.2026

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL



ARGUMENTARE:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT FUNCTIONAL SI DOTARI COMUNITARE
AMPLASAMENT:
STR. GEORGE COSBUC, NR. 7, COMUNA APAHIDA
INITIATOR / INVESTITOR:
THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA **06.05.2026 - 06.06.2026**

ESPONSABIL CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
MARIA COMUNEI APAHIDA, STR. LIBERTATII NR. 122, DEPARTAMENTUL URBANISM, TEL. 0264 231 777, interior 23
BSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE A PROPUNERILOR P.U.Z.
ASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT IN CADRUL PRIMARIEI CONFORM PREVEDERILOR LEGALE

PELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:
ETAPA PREGATITOARE - ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE
ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR FINALE, CARE INCLUD TOATE OBSERVATIILE AVIZATORILOR SI CARE SE SUPUN
OCEDURII DE TRANSPARENTA DECIZIONALA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
COMUNAAPAHIDA
Nr. 18174 din 30/05/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 538 din 30/05/2023

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA- REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**

Ca urmare cererii adresate de[1] **SC THIS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTIONS SRL CUI 41165111** cu **sediu** în judeţul **CLUJ Comuna FLORESTI** satul **FLORESTI** sectorul - cod poştal - strada **TAUTULUI** nr. **42A** bl. - sc. - et. - ap. **1** tel: - e-mail: - înregistrată la nr. **18174** din **29/05/2023**,

pentru imobilul - teren construcţii - situat în judeţul **CLUJ Comuna Apahida** satul **Apahida, Cod poştal 407035** , zona -, strada **GEORGE COSBUC** - nr. 7 bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin[3] **PLAN DE SITUATIE SI PLAN DE INCADRARE IN ZONA,CAD: 69337; CAD: 69363; CAD: 51650; CAD: 72488; CAD: 63848; CAD: 54016; CAD: 51996; CAD: 62352; CAD: 69845; CAD: 70987; CAD: 66208; CAD: 68187; CAD: 70016; CAD: 69776; CAD: 71092; CAD: 71061; CAD: 71520; CAD: 70345; CAD: 69769; CAD: 53052; CAD 70643; CAD 62353**

în temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. - / -, faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului **local** nr.**20 / 31/03/2005**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida, terenul aferent investitiei este situat in intravilanul localitatii Apahida si apartine domeniului privat al persoanelor juridice, conform CAD: 69337; CAD: 69363; CAD: 51650; CAD: 72488; CAD: 63848; CAD: 54016; CAD: 51996; CAD: 62352; CAD: 69845; CAD: 70987; CAD: 66208; CAD: 68187; CAD: 70016; CAD: 69776; CAD: 71092; CAD: 71061; CAD: 71520; CAD: 70345; CAD: 69769; CAD: 53052; CAD 70643; CAD 62353

2. REGIMUL ECONOMIC

- Folosinta actuala a terenului: arabil, faneata, curti constructii, neproductiv
- Destinatia stabilita prin PUG APAHIDA : partial in zona unitatilor industriale, servicii si depozitare UTR IDe3, partial in locuinte si functiuni complementare UTR Le3 si partial in locuinte si functiuni complementare UTR Lp1

3. REGIMUL TEHNIC

S teren= 55.591 mp
Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA-REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII.
Conform avizului de oportunitate nr. 09 /2020 emis de Primaria Apahida, completat cu recomandarile CTATU Cluj se vor respecta urmatoarele:
Indicatori urbanistici maximali: H maxim 1-2S+D+P+4E; POT maxim = 30% (locuire) si 60% (functiuni complementare) iar pentru cladiri mai inalte de P+3 POT maxim va fi de 20% ; CUT maxim = 1,8.
Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor: spatiile destinate parcarilor auto se vor reglementa prin documentatia PUZ. Se va asigura o zona publica comuna

cu o suprafata de minim 10 % din suprafata terenului, cu respectarea prevederilor Legii nr 24/2007 republicata, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare. Emiterea autorizatiei de construire pt. realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pt asigurarea utilitatilor publice si proiectului pt. asigurarea accesului la reteaua publica de drunuri.
Capacitatile de transport admise: nu vor depasi capacitatea de transport existenta in zona.
Studii de fundamentare: pana la faza PUZ se vor intocmi studii de fundamentare cu privire la circulatii si transport, respectiv la asigurarea cu retele edilitare.
Prezentul certificat de urbanism se elibereaza in completarea CU nr 1316 din 21.12.2021 si este valabil cu preluarea avizelor inclusiv SO emise in temeiul certificatului mai sus mentionat.
Planul de situaţie aferent documentatiilor, va fi întocmit pe suport topografic vizat de O.J.C.P.I. Cluj, la una din scările 1:2000, 1:1000 sau 1:500. Se vor respecta prevederile HG nr. 525/1996 republicata, Legea nr. 350/2001 modificata, Ordonanta nr. 27/2008, OUG nr. 114/2007, Codul civil precum si toate legile, normativele si hotararile Consiliului local care reglementeaza amenajarea teritoriului si construirea in zona.In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea reglementarii regimului de construire, functionarea zonei, inaltimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic ZONAL, avizat si aprobat conform legii. Se va asigura informarea si consultarea publicului in toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat[4)] pentru/întrucât:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA- REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de contrucţii - de construire/desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENTIA DE PROITECTIA MEDIULUI CLUJ**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE AAUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

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

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

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

				Alte avize/acorduri
[ ]	alimentare cu apă	[ ]	gaze naturale	[X] Aviz de principiu apa canal
[ ]	canalizare	[ ]	telefonizare	X Aviz de principiu gaze naturale
[ ]	alimentare cu energie electrică	[ ]	salubritate	X Aviz de principiu energie electrica
[ ]	alimentare cu energie termică	[ ]	transport urban	X Plan de situatie receptionat OCPI

d.2. Avize şi acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu [ ] protectia civilă [ ] sănătatea populatiei

d.3. Avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

[X]	SNCFR	[X]	AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA	[X]	ACORD CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA PENTRU APROBARE PUZ
[ ]		[ ]		[ ]	

d.4. Studii de specialitate

X	STUDIU GEOTEHNIC VERIFICAT Af		
X	STUDIU DE TRAFIC		

e) Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

-

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

PRIMAR
GRIGORE FATI

SECRETAR GENERAL
Jr. ALEXANDRU DAVID

L.S.

Întocmit de
MARIANA MUNTEAN

pentru ARHITECT ŞEF****)
Ing. IULIU MÎRZA

Achitat taxa de **560,91** lei, conform **chitantei** nr. **7006042** din **29/05/2023**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de
In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi compltările ulterioare,

---

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de 30.05.2025 până la data de 30.05.2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
RAMONA CRISTINA IVELCE

SECRETAR GENERAL
C.J. ANCA TUCRSINA BUCUR

L.S.

Întocmit de
MARIANA MIRCEA MUNTEAN

pentru ARHITECT ŞEF****)
Ing. IULIU MÎRZA

Data prelungirii valabilităţii: 01.04.2025
Achitat taxa de 162,00 lei, conform chitanta nr. 005100 din 28.03.2025
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72920
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205292795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66208 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	66208	720	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
103485 / 18/05/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1736, din 15/05/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B11	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

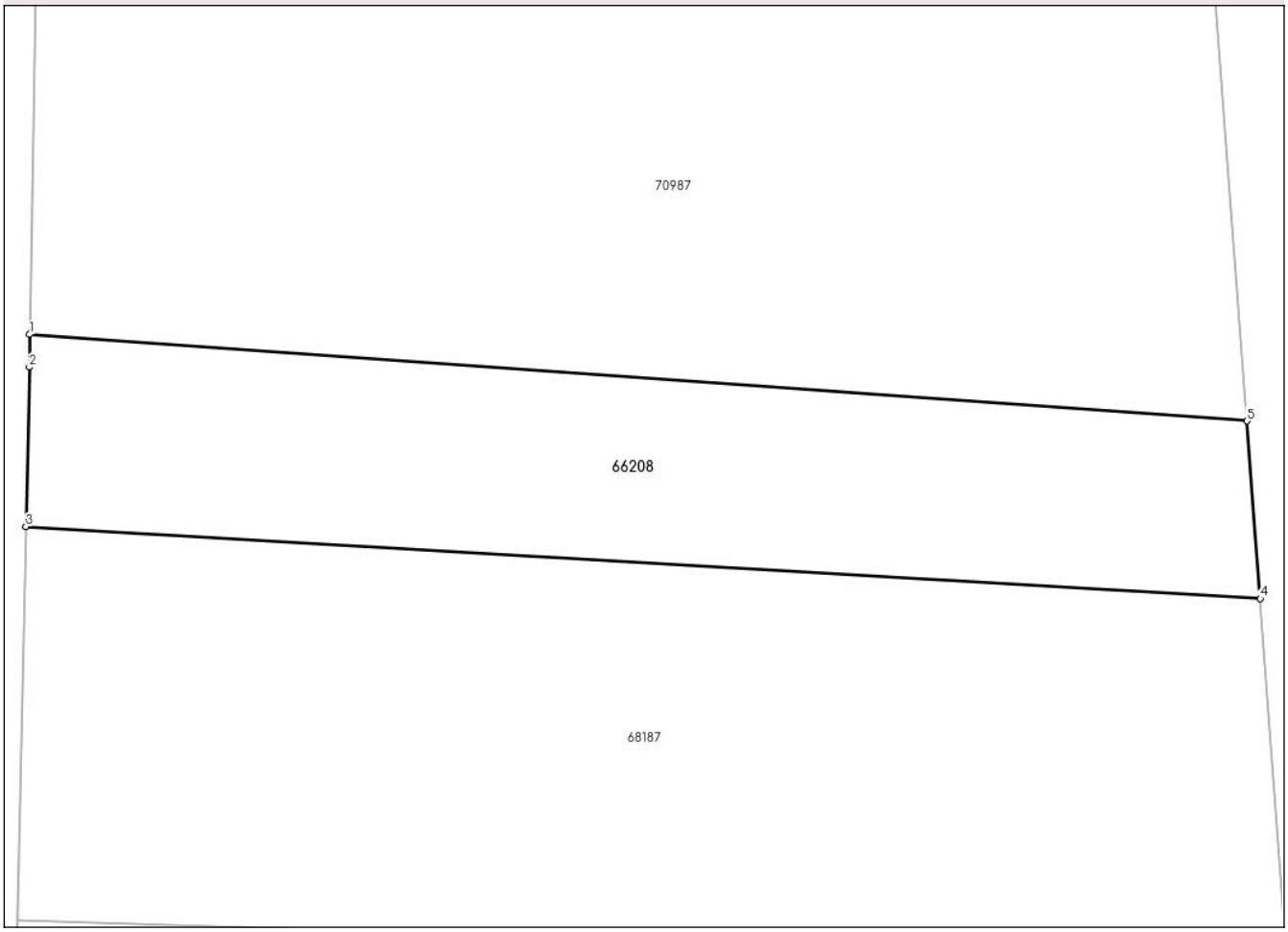
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
66208	720	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	720	79	73/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.841
2	3	8.999
3	4	69.79
4	5	10.041
5	1	68.878

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72921
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293158

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71061 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71061	1.169	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
199753 / 13/09/2021		
Act Notarial nr. 4386, din 03/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B10	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

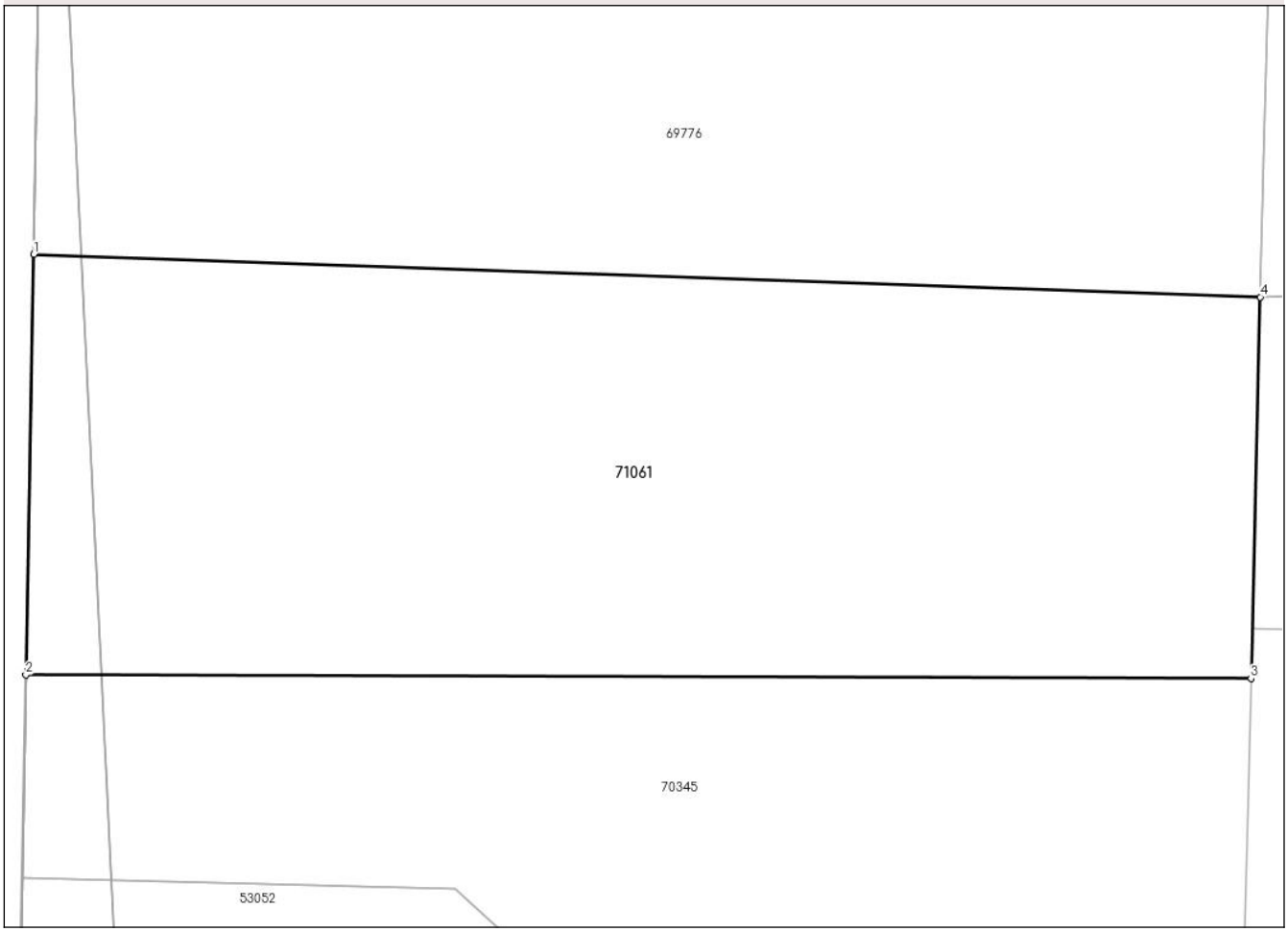
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71061	1.169	Imobil neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	1.169	92	765/4	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.5
2	3	59.769
3	4	18.593
4	1	59.878

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72922
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205292796

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63848 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Crişan, Nr. 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	63848	1.067	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit partial pe latura de N cu gard de lemn si plasa, pe latura de S cu gard de plasa, lemn si beton, pe latura de E cu gard de plasa si pe latura de V cu gard de beton si metal

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
147448 / 05/08/2019		
Act Notarial nr. 3143, din 29/07/2019 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B10	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
63848	1.067	Teren imprejmuit partial pe latura de N cu gard de lemn si plasa, pe latura de S cu gard de plasa, lemn si beton, pe latura de E cu gard de plasa si pe latura de V cu gard de beton si metal

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	814	-	-	-	
2	curti constructii	DA	253	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.832
2	3	8.324
3	4	21.972
4	5	5.156

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	9.833
6	7	9.974
7	8	18.951
8	9	54.361
9	10	8.307
10	11	11.694
11	12	39.862
12	13	15.52
13	14	5.548
14	15	7.153
15	16	2.481
16	1	5.431

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72923
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293156

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62353 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62353	407	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
215597 / 11/10/2022		
Act Notarial nr. 5441, din 07/10/2022 emis de Furdui Horia Augustin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B9	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

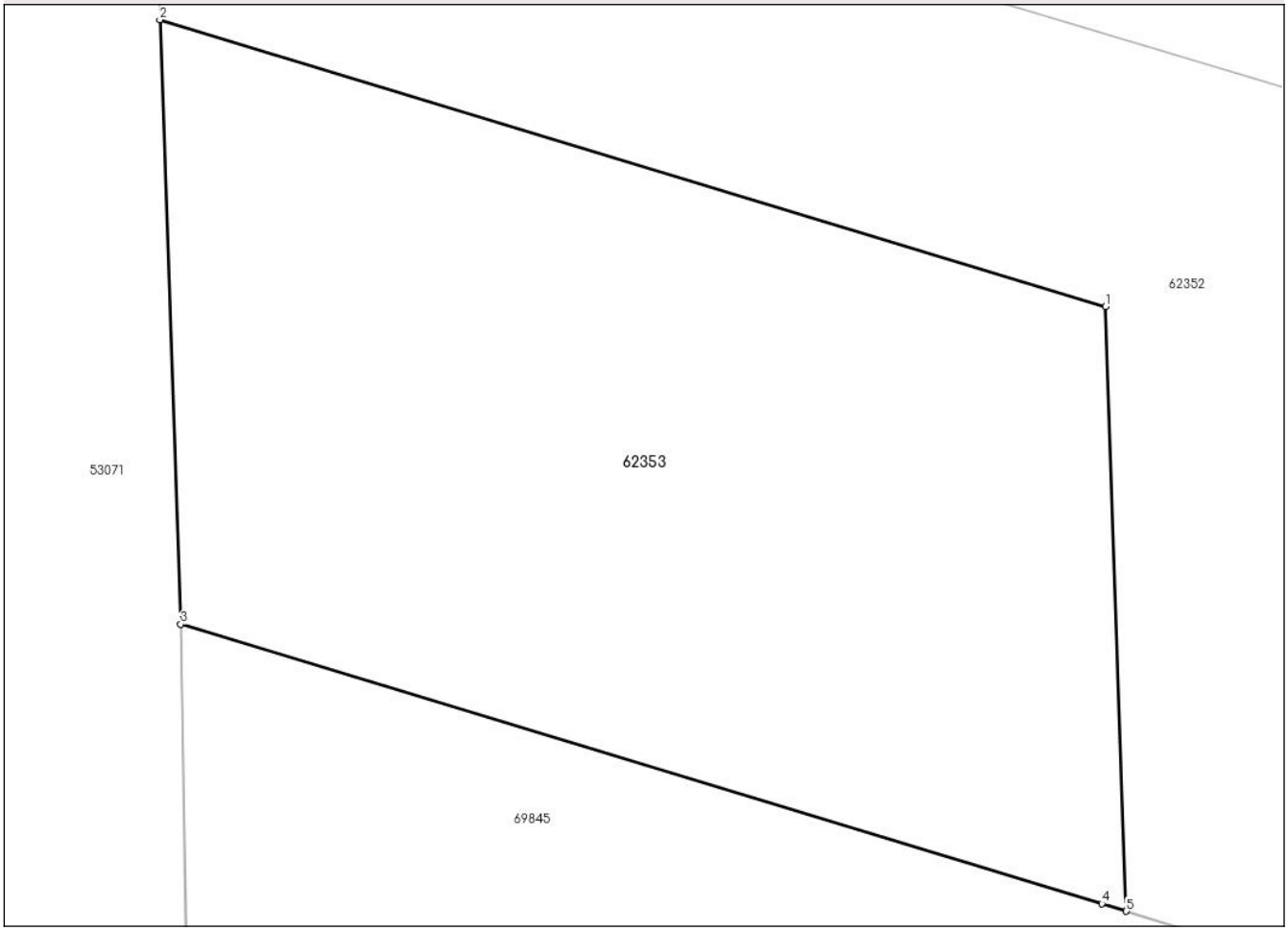
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62353	407	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	407	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.52
2	3	16.223
3	4	25.836
4	5	0.686
5	1	16.223

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72924
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205292799

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72488 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Crişan, Nr. 22

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72488	2.668	Teren imprejmuit; Imprejmuit partial pe latura de Sud cu gard de lemn si gard de plasa.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	72488-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Crişan, Nr. 22	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:148 mp; S. construita desfasurata:158 mp; Casa de locuit cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 1980, avand Sc= 148mp si Scd=158mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
108372 / 17/05/2022		
Act Notarial nr. 2623, din 16/05/2022 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B5	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

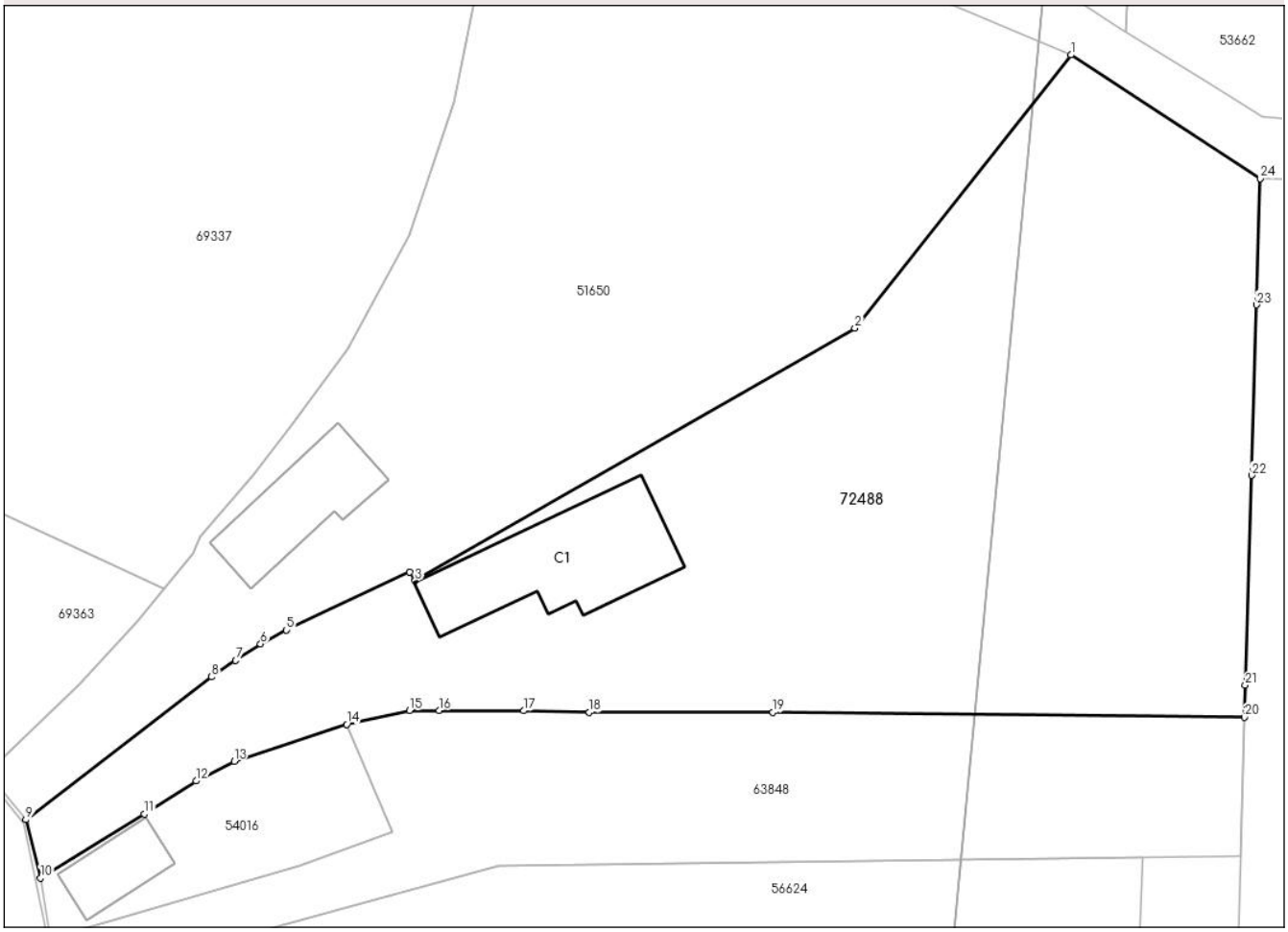
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72488	2.668	Imprejmuit partial pe latura de Sud cu gard de lemn si gard de plasa.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	757	78	634	-	
2	arabil	DA	1.911	78	635	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	72488-C1	constructii de locuinte	148	Cu acte	S. construita la sol:148 mp; S. construita desfasurata:158 mp; Casa de locuit cu regim de inaltime S+P, edificata in anul 1980, avand Sc= 148mp si Scd=158mp.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	29.431
3	4	0.828

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	42.837
4	5	11.524

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	2.467	6	7	2.529
7	8	2.465	8	9	19.782
9	10	5.073	10	11	10.317
11	12	5.183	12	13	3.615
13	14	10.023	14	15	5.431
15	16	2.481	16	17	7.153
17	18	5.548	18	19	15.52
19	20	39.862	20	21	2.713
21	22	17.714	22	23	14.414
23	24	10.663	24	1	19.091

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72925
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293168

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71520 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. fn

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71520	Din acte: 1.800 Masurata: 235	Teren neimprejmuit; Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35420 / 17/02/2022		
Act Notarial nr. 539, din 04/02/2022 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

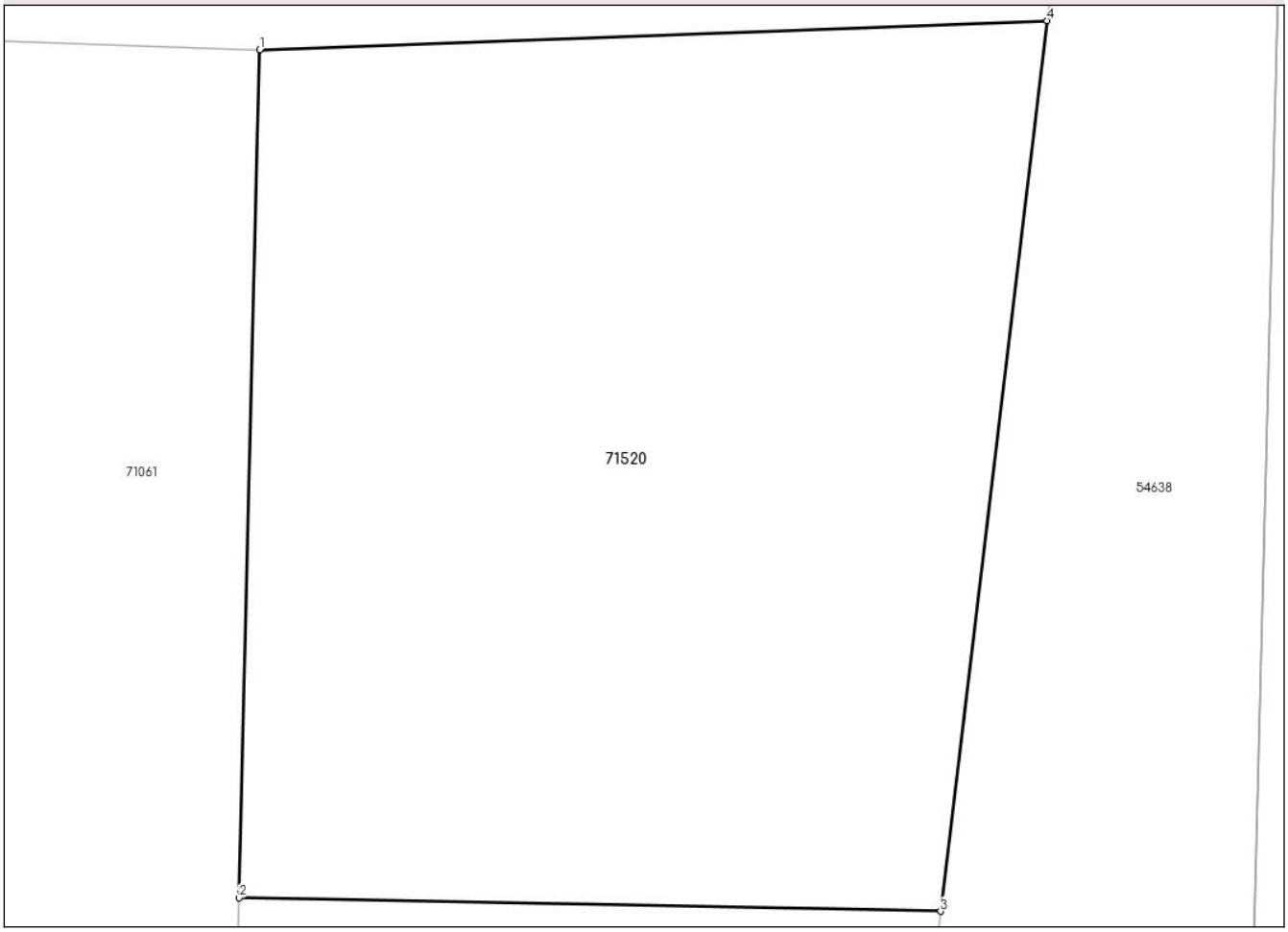
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71520	Din acte: 1.800 Masurata: 235	Teren neîmprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	Din acte: 1.800 Masurata: 235	92	765/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.184
2	3	13.383
3	4	17.108
4	1	15.029

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72926
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205292800

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69363 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Crişan, Nr. 26

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69363	747	imprejmuit partial

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	69363-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Crişan, Nr. 26	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:157 mp; Casa pe fundatie de beton, zidarie caramida, planseu din lemn si invelitoare tigla compusa din 2 apartamente: ap. 1- compus din : 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol si 1 terasa; ap. 2- compus din : 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camara de alimente, 1 antreu, 1 pivnita si 2 terase. Regim de inaltime S partial +P, Suprafata construita desfasurata 162,71mp, edificata in anii 1967 si 1974

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
194493 / 22/09/2020		
Act Notarial nr. 3664, din 16/09/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 401/747	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
194513 / 22/09/2020		
Act Notarial nr. 3668, din 16/09/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 346/747	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B8	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

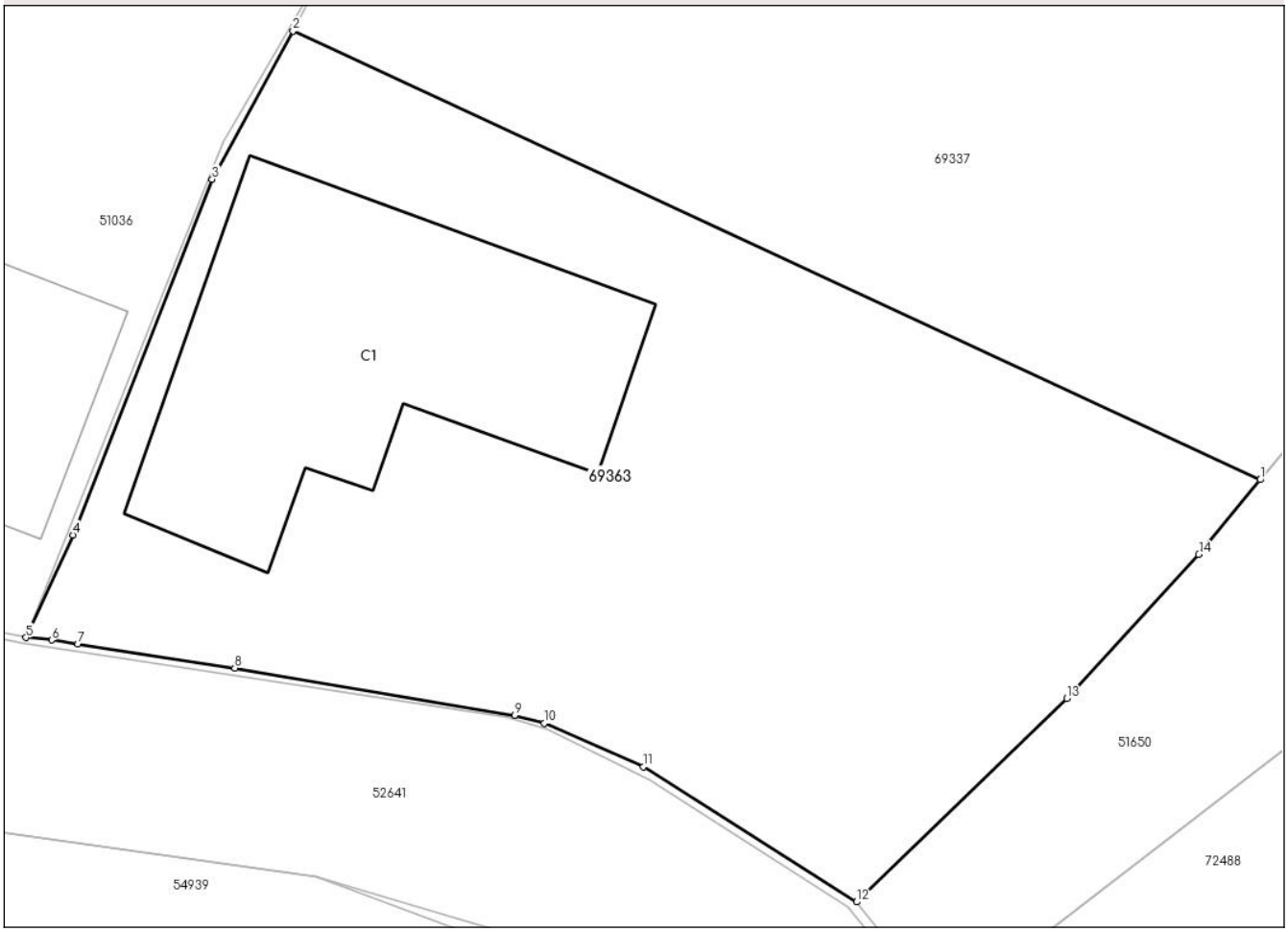
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69363	747	imprejmuit partial

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	747	77	627	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	69363-C1	constructii de locuinte	157	Cu acte	S. construita la sol:157 mp; Casa pe fundatie de beton, zidarie caramida, planseu din lemn si invelitoare tigla compusa din 2 apartamente: ap. 1- compus din : 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol si 1 terasa; ap. 2- compus din : 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camara de alimente, 1 antreu, 1 pivnita si 2 terase. Regim de inaltime S partial +P, Suprafata construita desfasurata 162,71mp, edificata in anii 1967 si 1974

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	39.216
2	3	6.207
3	4	14.038
4	5	4.146
5	6	0.963
6	7	0.971
7	8	5.832
8	9	10.443
9	10	1.124
10	11	3.983
11	12	9.28
12	13	10.763
13	14	7.178
14	1	3.556

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72927
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293157

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62352 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62352	2.464	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
102348 / 14/05/2020		
Act Notarial nr. 1694, din 13/05/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B6	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

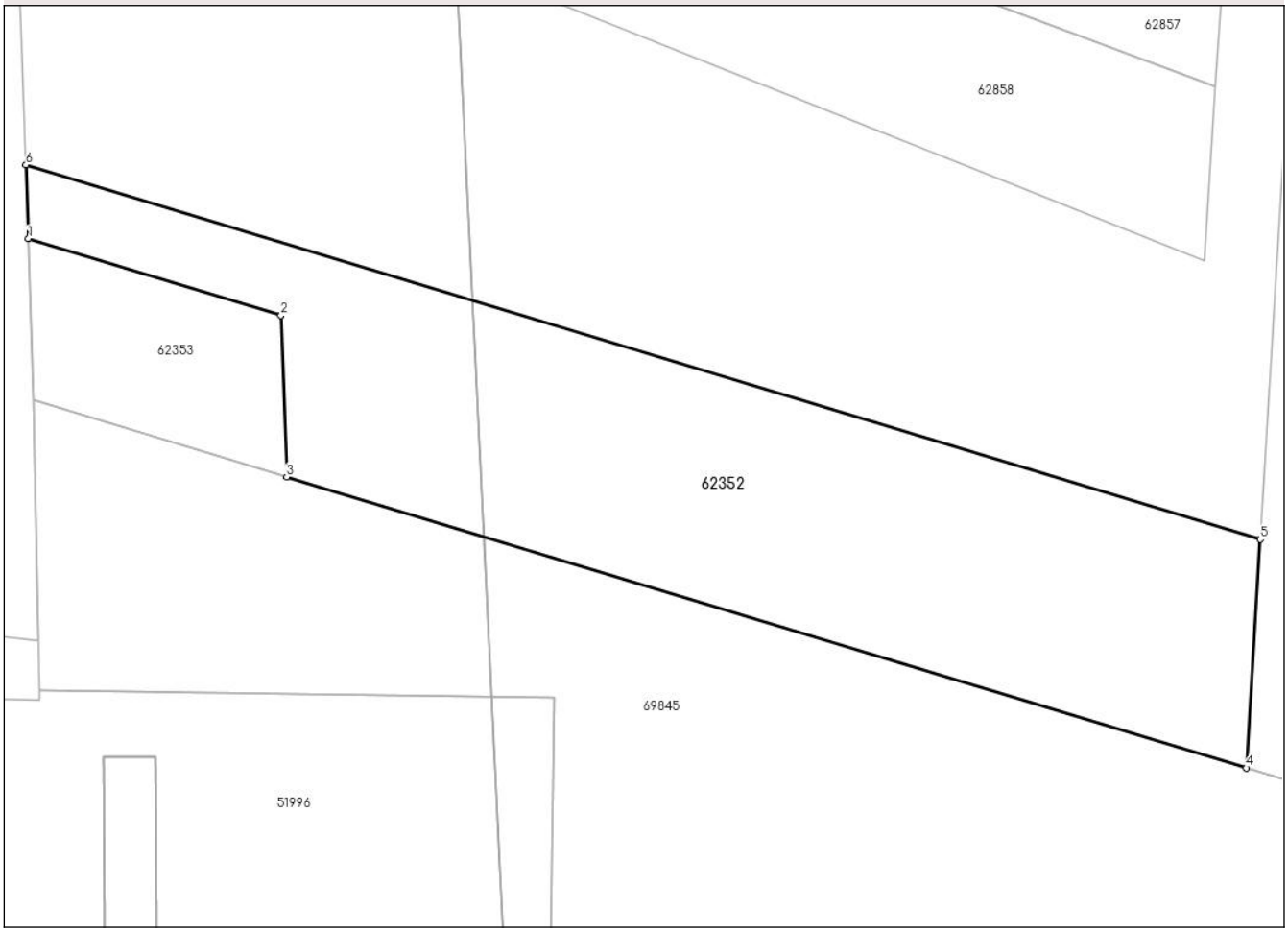
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62352	2.464	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	2.464	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.52
2	3	16.223
3	4	100.764
4	5	22.979
5	6	129.589
6	1	7.396

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72928
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293153

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53052 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEROGE COSBUC

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53052	2.937	Teren neimprejmuit; STR. GEROGE COSBUC

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
126559 / 15/11/2010		
Act Administrativ nr. 18703, din 09/11/2010 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA (act administrativ nr. 117/17-12-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 684 BIS/17-09-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act administrativ nr. 10/17-12-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 1504/10-06-2010 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate publică, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

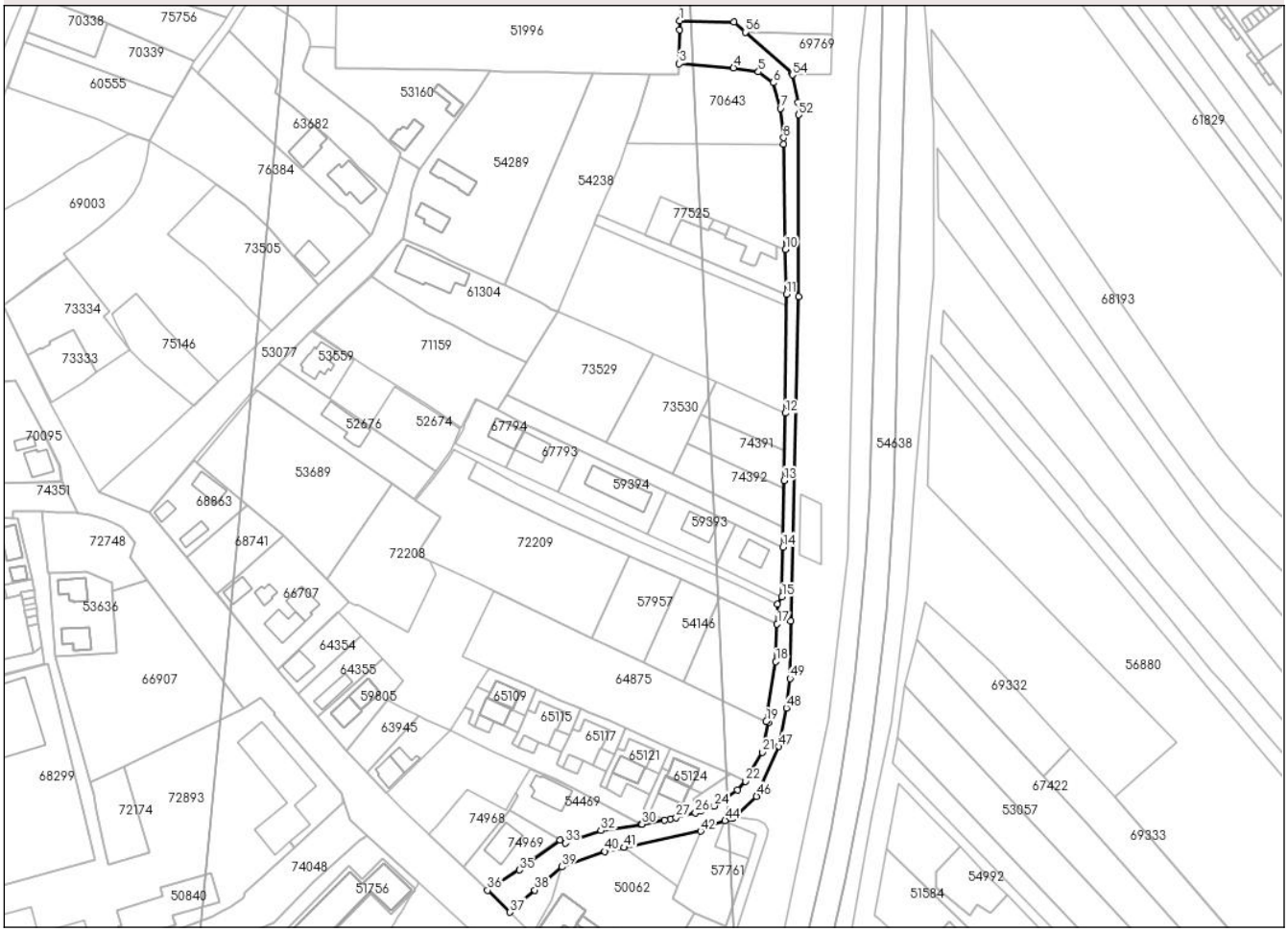
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53052	2.937	STR. GEROGE COSBUC

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	2.937	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	3.583	2	3	13.232	3	4	21.23
4	5	9.853	5	6	7.151	6	7	10.475
7	8	11.506	8	9	2.557	9	10	40.979
10	11	17.487	11	12	46.33	12	13	26.256
13	14	25.964	14	15	19.409	15	16	3.391
16	17	7.664	17	18	14.708	18	19	23.607
19	20	0.922	20	21	11.835	21	22	13.071
22	23	4.715	23	24	10.928	24	25	5.63

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
25	26	2.256	26	27	7.718	27	28	2.247
28	29	2.418	29	30	8.913	30	31	0.372
31	32	15.832	32	33	14.638	33	34	2.408
34	35	19.755	35	36	14.721	36	37	12.219
37	38	12.955	38	39	13.961	39	40	17.792
40	41	7.683	41	42	30.57	42	43	1.77
43	44	9.213	44	45	2.995	45	46	12.751
46	47	21.291	47	48	15.261	48	49	11.626
49	50	22.44	50	51	126.589	51	52	70.84
52	53	4.784	53	54	10.982	54	55	0.594
55	56	24.403	56	57	5.96	57	1	21.108

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72929
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205292801

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70345 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70345	768	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
105885 / 12/05/2021		
Act Notarial nr. 2079, din 10/05/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 1, din 10/05/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 102586, din 10/05/2021 emis de OCPI CJ;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B15	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

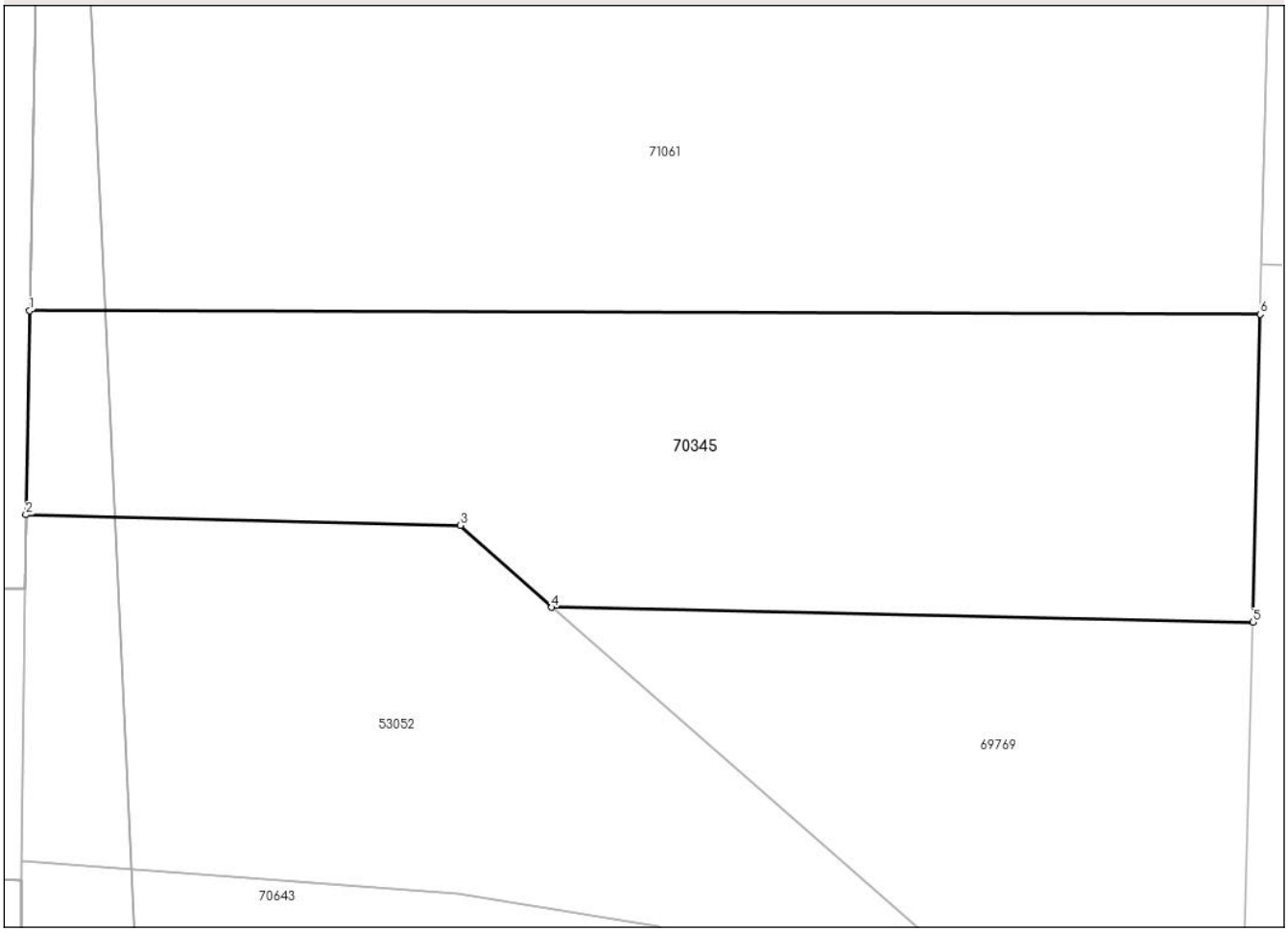
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70345	768	Teren neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	768	94	4/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.901
2	3	21.108
3	4	5.96
4	5	34.053
5	6	14.944
6	1	59.769

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72930
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293171

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54016 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1210
Nr. topografic:235/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str CRISAN, Nr. 18

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54016	250	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit partial, cu gard de beton si metal pe latura de vest.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	54016-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str CRISAN, Nr. 18	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; Casă din cărămidă acoperită cu ţiglă cu 2 camere, bucătărie de vară, din cărămidă, grajd de şură din cărămidă acoperit cu ţiglă , şopron din lemn

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
147447 / 05/08/2019		
Act Notarial nr. 3143, din 29/07/2019 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B11	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

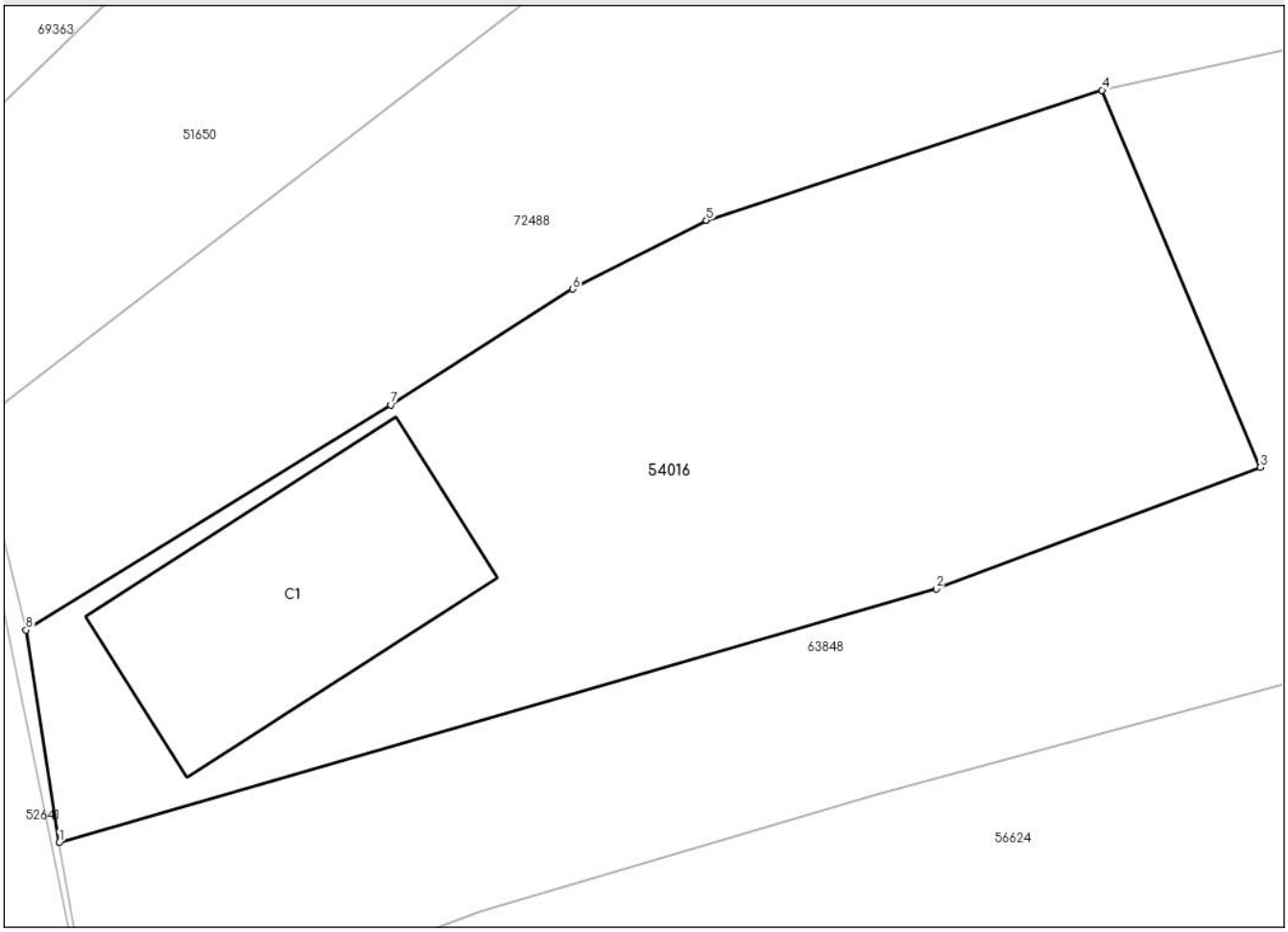
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54016	250	Teren imprejmuit partial, cu gard de beton si metal pe latura de vest.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	250	-	-	235/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	54016-C1	constructii de locuinte	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; Casă din cărămidă acoperită cu ţiglă cu 2 camere, bucătărie de vară, din cărămidă, grajd de şură din cărămidă acoperit cu ţiglă , şopron din lemn

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	21.972
2	3	8.324

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	9.832
4	5	10.023
5	6	3.615
6	7	5.182
7	8	10.318
8	1	5.178

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72931
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293154

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70643 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. fn

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70643	1.565	Teren imprejmuit; Teren împrejmuit parțial pe latura V cu gard din lemn

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35419 / 17/02/2022		
Act Notarial nr. 539, din 04/02/2022 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B17	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

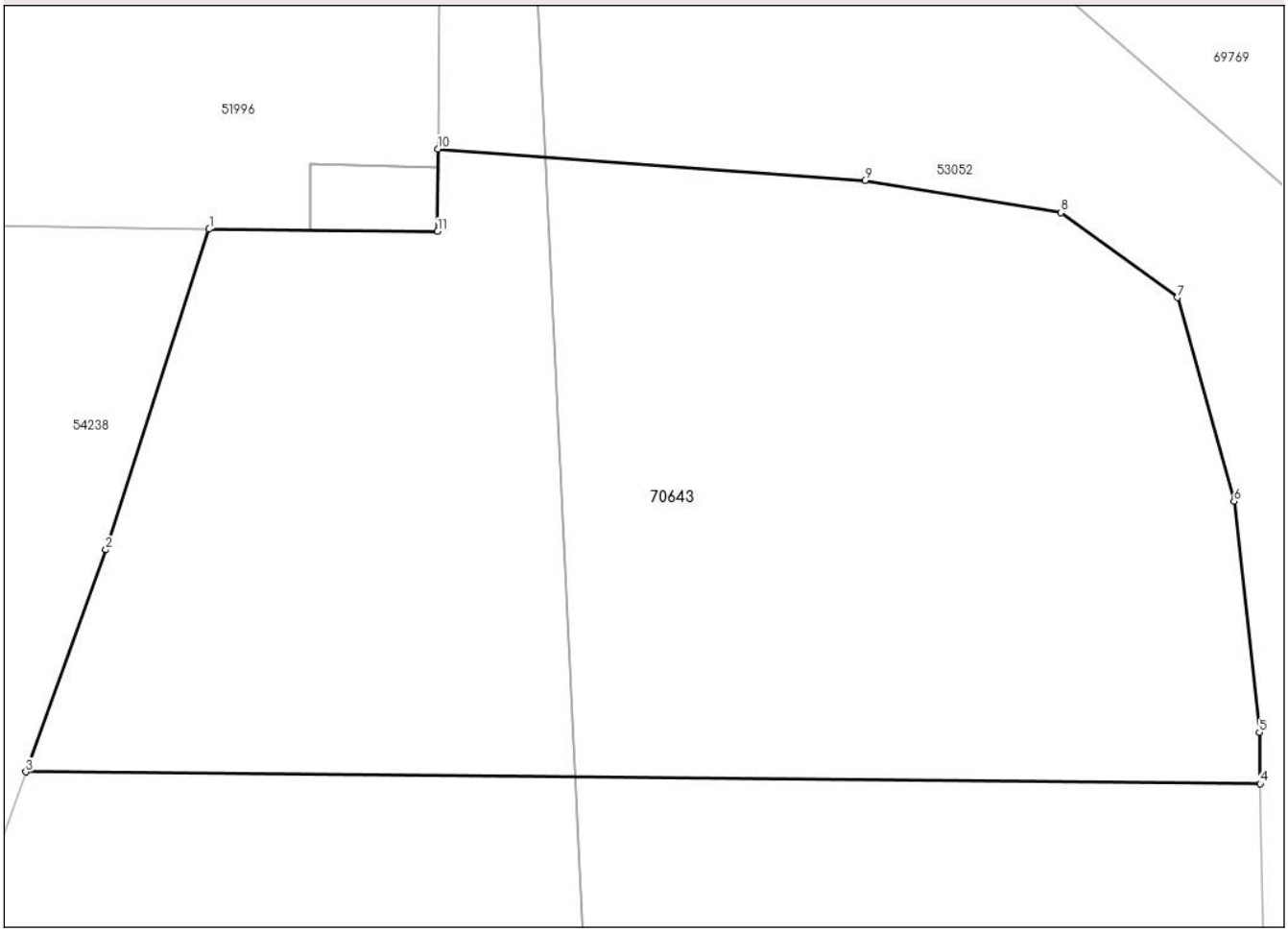
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70643	1.565	Teren împrejmuit parțial pe latura V cu gard din lemn

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	1.565	92	765/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.694
2	3	11.695
3	4	61.216
4	5	2.557
5	6	11.506
6	7	10.475

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	7.151
8	9	9.853
9	10	21.23
10	11	4.082
11	1	11.324

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72932
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293155

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69776 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1836
Nr. topografic:695/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69776	921	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit partial pe latura de nord cu gard din beton.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
200087 / 14/09/2021		
Act Notarial nr. 4418, din 06/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 194096, din 06/09/2021 emis de OCPI; Act Administrativ nr. 1, din 06/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B5	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

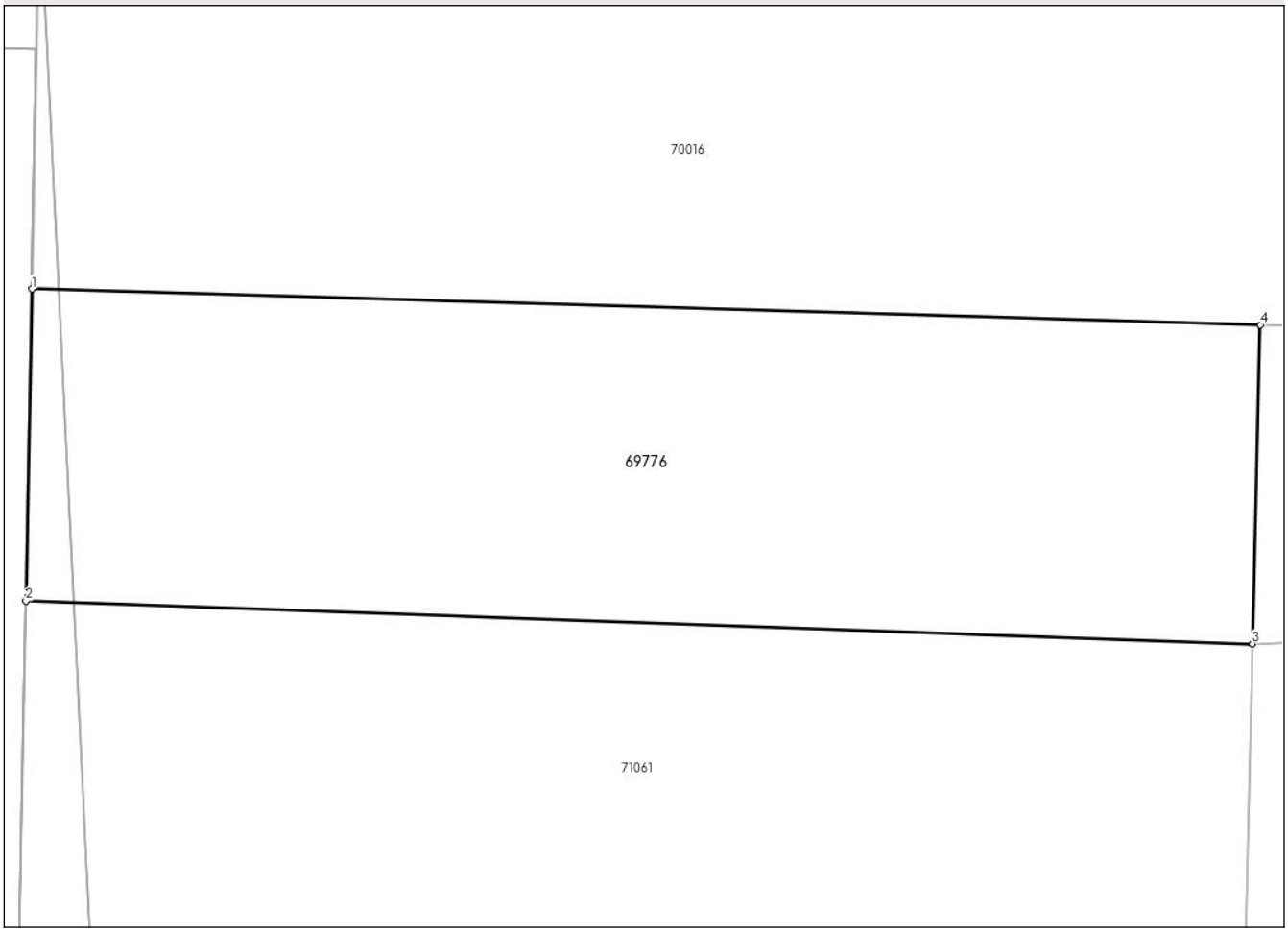
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69776	921	Imobil imprejmuit partial pe latura de nord cu gard din beton.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	921	-	-	695/3	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.204
2	3	59.878
3	4	15.544
4	1	59.964

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72933
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293164

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69337 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69337	2.574	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
194495 / 22/09/2020		
Act Notarial nr. 3664, din 16/09/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/4	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
194514 / 22/09/2020		
Act Notarial nr. 3668, din 16/09/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B7	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69337	2.574	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.415	77	629	-	
2	arabil	DA	196	77	628	-	
3	faneata	DA	963	77	630	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.864
2	3	1.481
3	4	6.909
4	5	5.54

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	7.725
6	7	10.974
7	8	11.824
8	9	12.36
9	10	9.197
10	11	37.772
11	12	2.961
12	13	2.529
13	14	49.443
14	15	1.264
15	1	39.216

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72934
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293166

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51996 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1559
Nr. topografic:233/2,234/2,235/2/2,236/2/2, 237/2,238/2,239/2,257/1/2,258/1/2,257/2/2, 258/2/2,296/a/2,297/2,693/2-701/2,701/a/2, 701/b/2

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51996	25.320	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	51996-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:768 mp; S. construita desfasurata:2304 mp; birouri şi atelier auto din cărămidăpe fundaţii din beton , acoperiş terasă , la parter, atelier reparaţiiauto , tinichigerie, 4 birouri , casa scărilor, garaj auto, la etaj 1, 4 birouri, 2 grupuri sociale , casa scării , 1 coridor şi club-la etaj 2, 1 vestiar, 1 baie , 2 grupuri sociale , 1 coridor, casa scării şi dormitor.
A1.2	51996-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2640 mp; S. construita desfasurata:2640 mp; atelier mecanic din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă compus din : hală reparaţii, 11 ateliere , 3 magazii , 1 scularie, 1 grup sanitar , 4 depozite şi 1 birou
A1.3	51996-C3	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1896 mp; S. construita desfasurata:1896 mp; magazie materiale din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă şi azbociment ondulat compusă din : 9 depozite punct alimentar , 4 birouri, 1 atelier tâmplărie şi rampă
A1.4	51996-C4	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	S. construita la sol:903 mp; S. construita desfasurata:903 mp; hală depozit utilaje pe fundaţie din beton pereţi din stâlpi , beton armat şi plasă sârmă , acoperiş azbociment ondulat , compus din 1 depozit utilaje
A1.5	51996-C5	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:147 mp; S. construita desfasurata:147 mp; magazie din cărămidă pe fundaţii din beton , acopriş terasă compusă din : 2 depozite şi 1 staţie pompe
A1.6	51996-C6	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:140 mp; S. construita desfasurata:140 mp; magazie şi rampă din cărămidă pe fundaţie din beton , acoperiş terasă compusă din 3 depozite şi 1 rampă material tubular
A1.7	51996-C7	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:153 mp; S. construita desfasurata:153 mp; centrală termică pe fundaţie din beton , zid din tablă , acoperiş azbociment
A1.8	51996-C8	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; cabină poartă din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă
A1.9	51996-C9	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GEORGE COŞBUC, Nr. 31	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; staţie pompe din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă
A1.10	51996-C10	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; anexe : depozit materiale , magazie span, depozit carburanţi , bazin , decantor , magazie, staţie hidrofor , depozit utilaje

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
180253 / 19/09/2019		
Act Notarial nr. 4017, din 18/09/2019 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B3	Se notează actul adițional autentificat cu nr 4017 din 18.09.2019 de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN , la promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 2528/18.06.2019, BNP Bolduț David-Domițian, prin care se modifică obiectul antecontractului.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
230906 / 25/11/2019		
Act Notarial nr. 5288, din 22/11/2019 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B9	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
51996	25.320	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	25.320	-	-	-	Teren imprejmuit partial cu gard din beton pe laturile de nord si est si in totalitate pe laturile de sud si vest.

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	51996-C1	constructii industriale si edilitare	768	Cu acte	S. construita la sol:768 mp; S. construita desfasurata:2304 mp; birouri şi atelier auto din cărămidăpe fundaţii din beton , acoperiş terasă , la parter, atelier reparaţiiauto , tinichigerie, 4 birouri , casa scărilor, garaj auto, la etaj 1, 4 birouri, 2 grupuri sociale , casa scării , 1 coridor şi club-la etaj 2, 1 vestiar, 1 baie , 2 grupuri sociale , 1 coridor, casa scării şi dormitor.
A1.2	51996-C2	constructii industriale si edilitare	2.640	Cu acte	S. construita la sol:2640 mp; S. construita desfasurata:2640 mp; atelier mecanic din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă compus din : hală reparaţii, 11 ateliere , 3 magazii , 1 sculărie, 1 grup sanitar , 4 depozite şi 1 birou

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.3	51996-C3	constructii industriale si edilitare	1.896	Cu acte	S. construita la sol:1896 mp; S. construita desfasurata:1896 mp; magazie materiale din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă şi azbociment ondulat compusă din : 9 depozite punct alimentar , 4 birouri, 1 atelier tâmplărie şi rampă
A1.4	51996-C4	constructii industriale si edilitare	903	Cu acte	S. construita la sol:903 mp; S. construita desfasurata:903 mp; hală depozit utilaje pe fundaţie din beton pereţi din stâlpi , beton armat şi plasă sârmă , acoperiş azbociment ondulat , compus din 1 depozit utilaje
A1.5	51996-C5	constructii industriale si edilitare	147	Cu acte	S. construita la sol:147 mp; S. construita desfasurata:147 mp; magazie din cărămidă pe fundaţii din beton , acopriş terasă compusă din : 2 depozite şi 1 staţie pompe
A1.6	51996-C6	constructii industriale si edilitare	140	Cu acte	S. construita la sol:140 mp; S. construita desfasurata:140 mp; magazie şi rampă din cărămidă pe fundaţie din beton , acoperiş terasă compusă din 3 depozite şi 1 rampă material tubular
A1.7	51996-C7	constructii industriale si edilitare	153	Cu acte	S. construita la sol:153 mp; S. construita desfasurata:153 mp; centrală termică pe fundaţie din beton , zid din tablă , acoperiş azbociment
A1.8	51996-C8	constructii industriale si edilitare	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; cabină poartă din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă
A1.9	51996-C9	constructii industriale si edilitare	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; staţie pompe din cărămidă pe fundaţii din beton , acoperiş terasă
A1.10	51996-C10	constructii anexa	102	Cu acte	S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; anexe : depozit materiale , magazie span, depozit carburanţi , bazin , decantor , magazie, staţie hidrofor , depozit utilaje

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.184
3	4	60.917
5	6	42.148
7	8	37.704
9	10	1.007
11	12	42.791
13	14	32.012
15	16	13.056
17	18	7.857
19	20	5.999
21	22	16.058
23	24	12.842
25	26	10.592
27	28	22.447
29	1	6.321

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	14.13
4	5	50.878
6	7	1.803
8	9	51.816
10	11	65.467
12	13	32.213
14	15	70.569
16	17	22.117
18	19	19.071
20	21	19.174
22	23	5.165
24	25	4.616
26	27	6.993
28	29	5.002

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72935
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293160

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69769 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1836
Nr. topografic:695/3

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69769	392	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
200088 / 14/09/2021		
Act Notarial nr. 4418, din 06/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 1, din 06/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 194100, din 06/09/2021 emis de OCPI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B5	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

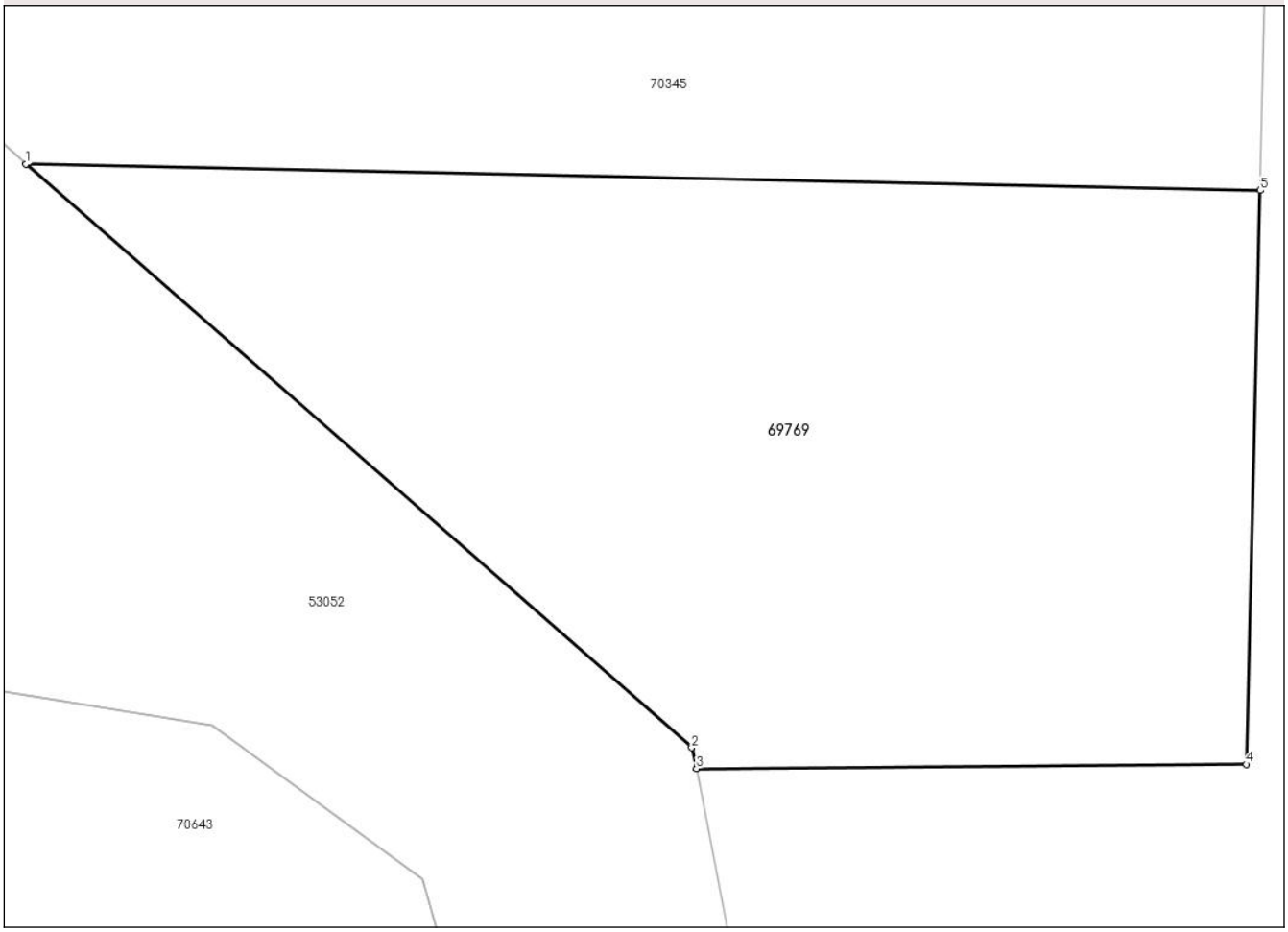
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69769	392	Teren neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	392	-	-	695/3	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.403
2	3	0.594
3	4	15.164
4	5	15.811
5	1	34.053

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72936
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293173

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71092 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71092	231	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
199754 / 13/09/2021		
Act Notarial nr. 4386, din 03/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B10	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

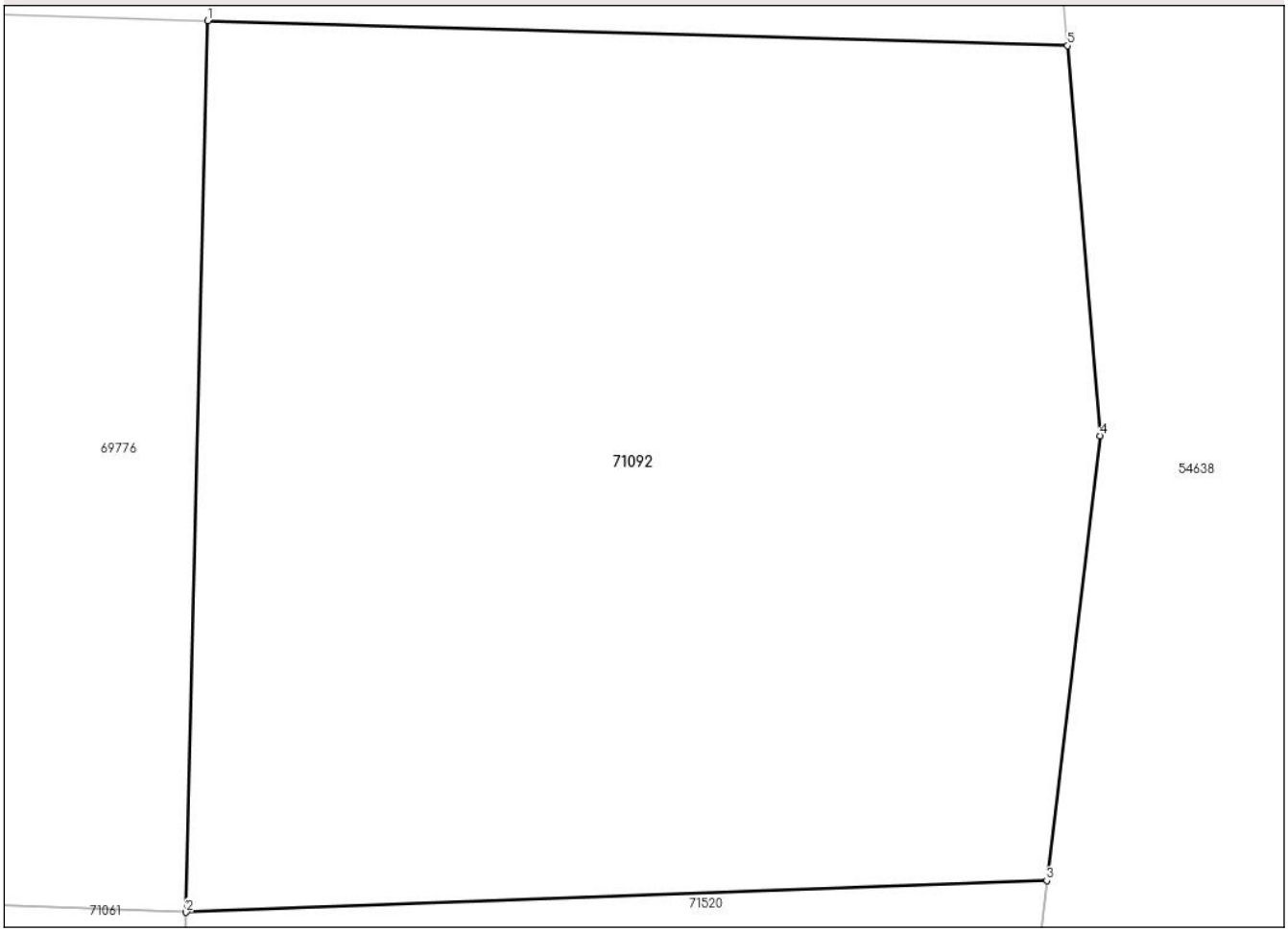
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71092	231	Imobil neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	231	92	765/4	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.544
2	3	15.029
3	4	7.809
4	5	6.821
5	1	15.005

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72937
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293165

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70987 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70987	2.857	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
199748 / 13/09/2021		
Act Notarial nr. 4384, din 03/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 1, din 03/09/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 192456, din 02/09/2021 emis de ocpi cj;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B6	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70987	2.857	Imobil neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	2.857	79	638/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	40.308
2	3	68.878
3	4	31.289
4	5	13.938
5	1	66.514

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72938
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293170

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69845 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:5890
Nr. cadastral vechi:4510

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69845	4.200	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
38896 / 19/02/2021		
Act Notarial nr. 4925, din 08/12/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
40198 / 22/02/2021		
Act Notarial nr. 661, din 18/02/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/6	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B10	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

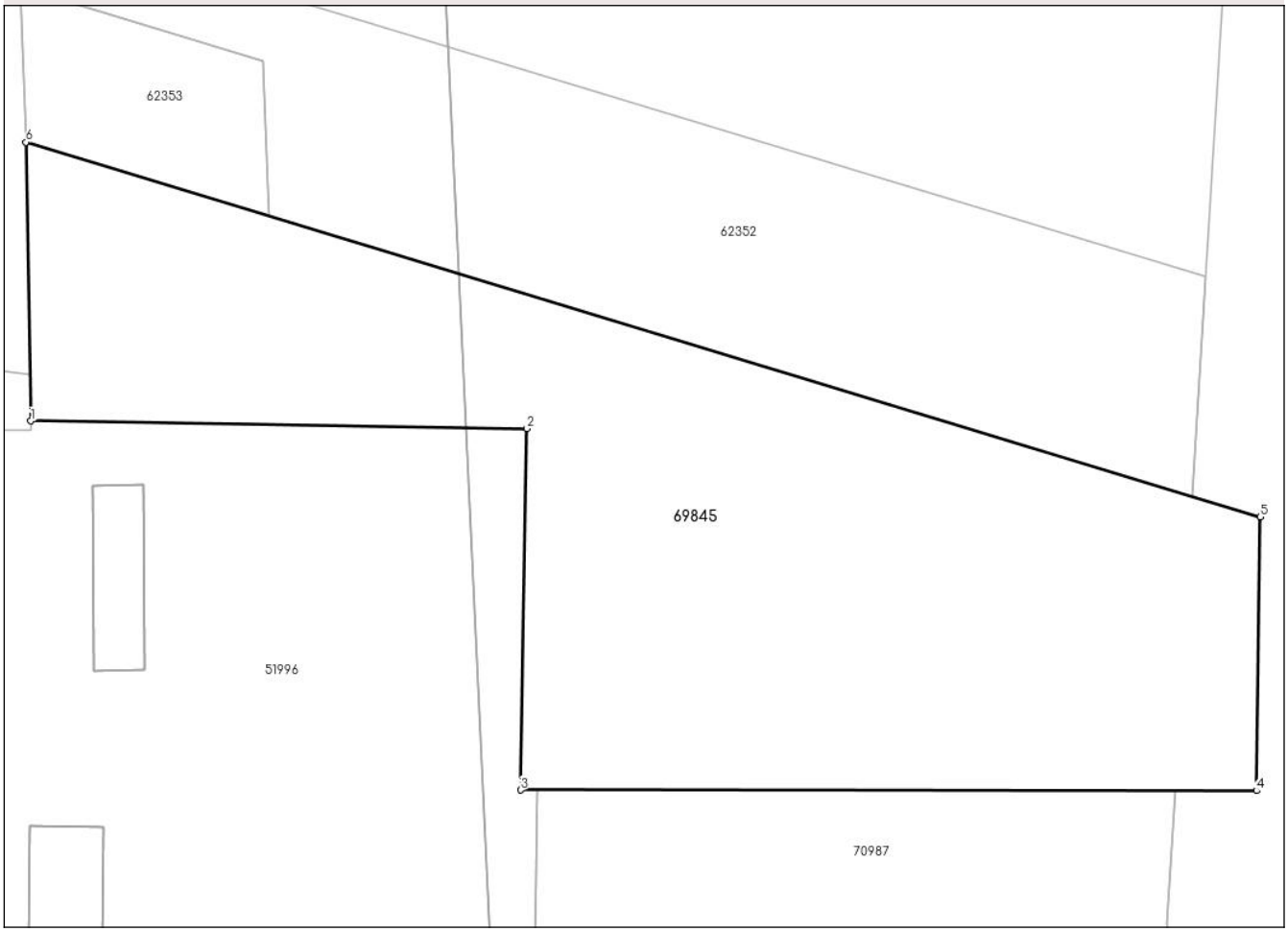
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69845	4.200	Teren neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	4.200	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	51.816
2	3	37.704
3	4	76.85
4	5	28.584
5	6	134.664
6	1	29.074

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72939
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293162

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70016 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70016	2.300	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25352 / 04/02/2021		
Act Notarial nr. 454, din 04/02/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B10	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

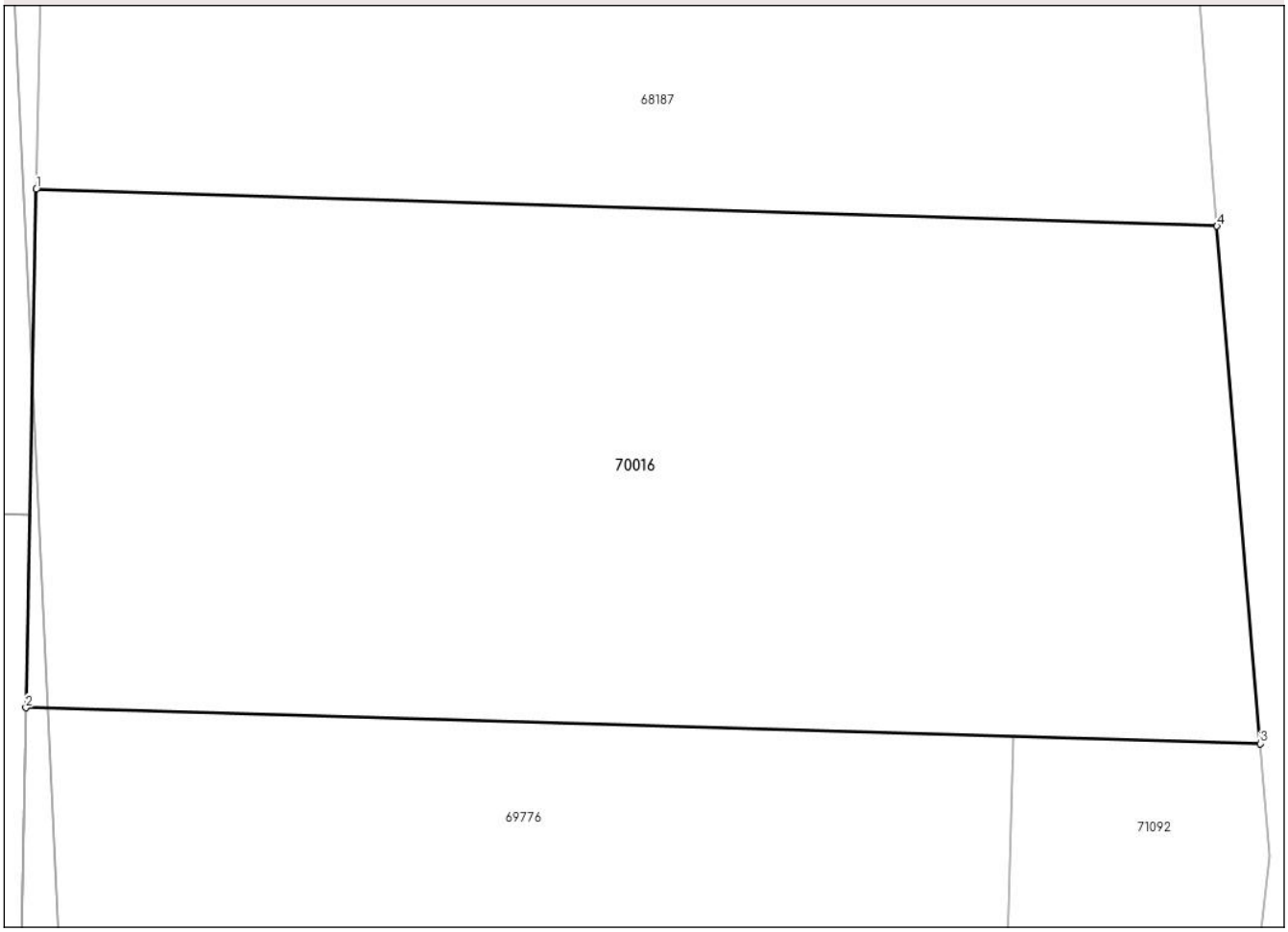
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70016	2.300	Teren neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	2.300	94	4/2	18616	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.441
2	3	74.969
3	4	31.486
4	1	71.715

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72940
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293167

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68187 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	68187	1.500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
102755 / 14/05/2020		
Act Notarial nr. 1705, din 13/05/2020 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B5	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

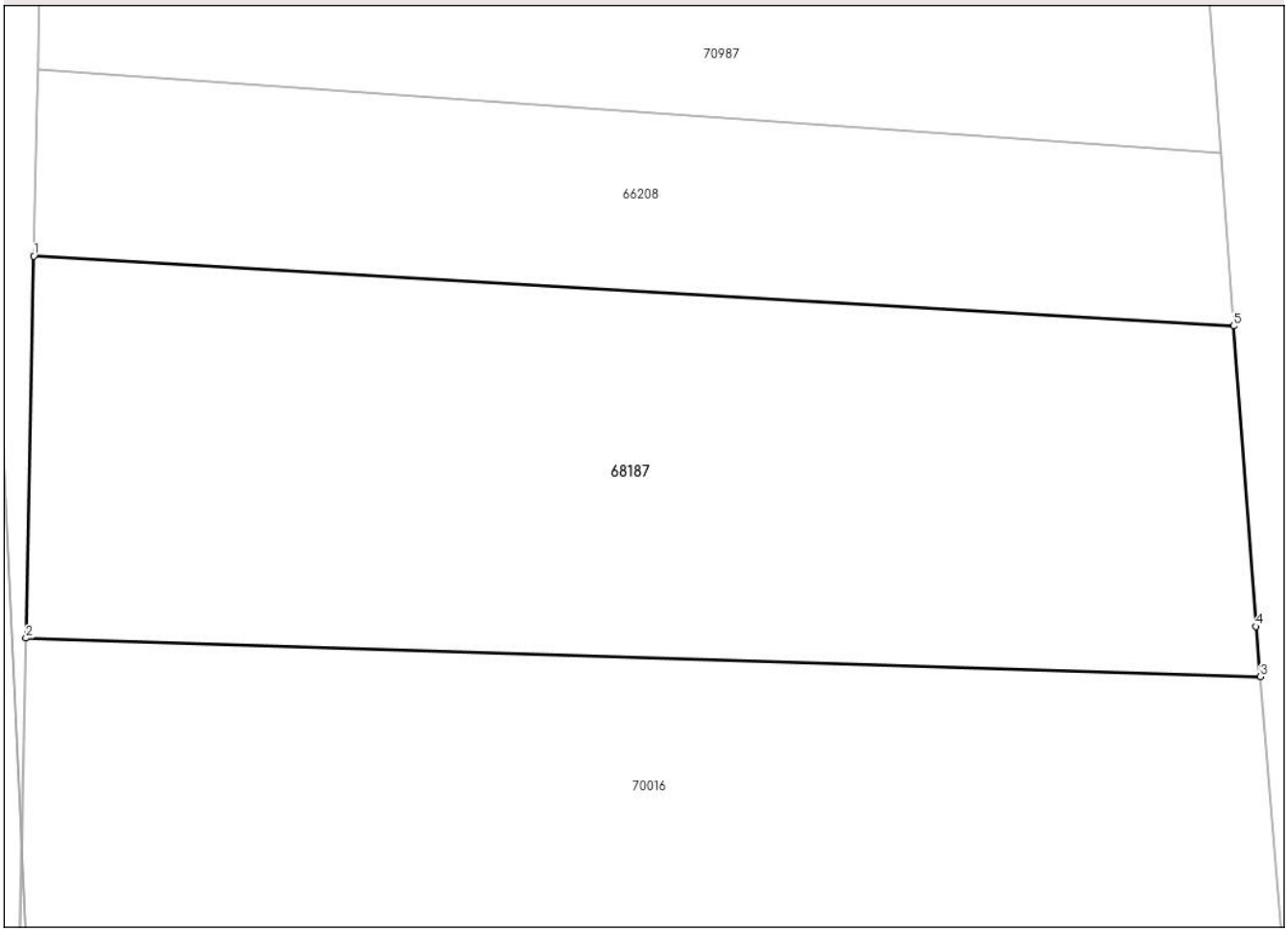
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
68187	1.500	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	1.500	94	5	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	22.168
2	3	71.715
3	4	2.924
4	5	17.478
5	1	69.79

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	72941
Ziua	27
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205293172

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51650 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str CRISAN, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51650	2.440	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	51650-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str CRISAN, Nr. 24	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:83 mp; CASĂ COMPUSĂ DIN 2 CAMERE, 1 BUCĂTĂRIE, 1 CĂMARĂ DE ALIMENTE, 1 BAIE, 1 ANTREU ŞI 1 HOL

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
175740 / 10/08/2021		
Act Notarial nr. 3832, din 09/08/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN; Act Administrativ nr. 174098, din 09/08/2021 emis de OCPI; Act Administrativ nr. 1, din 09/08/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3	A1, A1.1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
Act Notarial nr. 3833, din 09/08/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3	A1, A1.1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
Act Notarial nr. 3835, din 09/08/2021 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3	A1, A1.1
	1) **SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**	
153297 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 153296, din 17/07/2025 emis de OCPI CLUJ;		
B10	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 153296/15.07.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
51650	2.440	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.307	-	-	-	
2	faneata	DA	662	-	-	-	
3	curti constructii	DA	471	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	51650-C1	constructii de locuinte	83	Cu acte	S. construita la sol:83 mp; CASA COMPUSA DIN 2 CAMERE, 1 BUCĂTĂRIE, 1 CĂMARĂ DE ALIMENTE, 1 BAIE, 1 ANTREU ŞI 1 HOL

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.166

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	12.36

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	11.824
5	6	7.725
7	8	6.909
9	10	7.42
11	12	10.763
13	14	19.782
15	16	2.529
17	18	11.524
19	20	42.837
21	1	51.217

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	10.974
6	7	5.54
8	9	1.481
10	11	7.178
12	13	5.131
14	15	2.465
16	17	2.467
18	19	0.828
20	21	29.431

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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,
27/03/2026, 13:52

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

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
407035 Apahida, Str. Lbertatii,NR.122
Telefon 0264-231777,231797,231322, fax: 231475
E – mail; apahida_cj@yahoo.com

SERVICIUL URBANISM

APROBAT PRIMAR

Nr. …29549../…12.10.2020….

GRIGORE FATI

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE Nr.09/2020

pentru întocmire :

PLAN URBANISTIC ZONAL :
REGENERARE URBANA – REALIZARE AMNSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII.

1.Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

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

2.Expunere de motive

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a **regimului tehnic** care se va impune prin Certificatul de urbanism , pentru întocmirea documentaţiei plan urbanistic zonal (P.U.Z.) , şi a precizării datelor de proiectare pentru P.U.Z. , ca urmare a cererii înregistrate la primăria comunei Apahida sub nr.17524/26.06.2020.

Iniţierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligaţie a petentului , ci un drept
prevăzut prin lege , o procedură la dispoziţie pentru care acesta poate opta liber , în scopul asigurării condiţiilor de promovare a unor investiţii .

Opţiunea pentru iniţierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligaţie din partea Consiliului Local în a aproba documentaţia în alte condiţii decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentaţiei.

Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local , în funcţie de durata necesară pentru autorizarea şi executarea investiţiilor , pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a P.U.Z. , a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări

Petentul poate alege şi opţiunea asocierii cu alte persoane interesate , proprietari din zonă sau entităţi economice interesate , pentru iniţierea în comun a P.U.Z.

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

- **Denumirea proiectului** : În scopul corectei identificări a zonei studiate , în toate piesele scrise şi desenate , precum şi în cadrul procedurilor de avizare şi aprobare , documentaţia va purta

titlul : **PLAN URBANISTIC ZONAL :**
REGENERARE URBANA – REALIZARE AMNSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII

- **Beneficiarul** : Beneficiarul documentaţiei P.U.Z. este :
  - S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL
  CUI 41165111

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

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

reglementare urbanistică .

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

- **Tema de proiectare** : Tema de proiectare semnată de întocmitor şi de beneficiar , care va sta la baza încheierii contractului pentru întocmire P.U.Z. , se va anexa într-un exemplar original documentaţiei , în partea scrisă (anexă la memoriu) . Tema de proiectare va conţine în mod explicit
obligaţia respectării condiţiilor din avizele de specialitate şi a corelării reglementărilor pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate .

- **Conţinutul documentaţiei şi modul de prezentare** : Se vor respecta întrutotul prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000" , aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT ; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opţional , doar în situaţia în care conţinutul lor este de importanţă în justificarea alegerii anumitor soluţii tehnice , iar informaţia respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului . Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri şi amenajări pe planşa de reglementări , pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii , şi anume : detaliile topografice existente , traseele căilor de circulaţie , liniile de aliniere ale construcţiilor la stradă şi la limite de proprietate , zonificarea funcţională . Bilanţul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane ; ***Subcategorii de detaliere a modului particular de folosinţă pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.***

- **Competenţe de elaborare a documentaţiei** : Documentaţia va fi întocmită , semnată şi ştampilată de specialişti atestaţi de către Registrul Urbaniştilor din România (R.U.R.) ,

- **Consultarea populaţiei** : Se va respecta procedura de consultare a populaţiei conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările şi modificările ulterioare , a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 şi a „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului" , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Apahida
În acest sens , se va depune documentaţia în patru exemplare originale complete , pe hârtie , plus un CD cu fişiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise şi desenate ale documentaţiei (memoriu , R.L.U. , planşe) , pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei .

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

- **Limita teritoriului studiat** : Ca urmare a prevederilor explicite ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul , cu modificările şi completările ulterioare , limita teritoriului
studiat nu se poate restrânge în acest caz la parcelele pe care petentul doreşte să promoveze investiţia . ***P.U.Z. se va întocmi pentru parcele alăturate şi pentru calea de acces până la cel mai apropiat drum public – IN SITUATIA DE FATA , SE VOR STUDIA SI CAILE DE ACCES PUBLICE ADIACENTE, RESPECTIV STR. GEORGE COSBUC, STR. LILIACULUI , STR. CRISAN, FIIND ARTERE CARE TREBUIESC MODERNIZATE, PE CARE SE VOR EXTINDE UTILITATI , PANA LA LEGATURA CU STR. LIBERTATII.***

Toată întinderea teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic
vizat O.C.P.I. Cluj. ***În cazul în care branşarea ansamblului la utilităţi nu este posibilă tehnic în
cadrul perimetrului definit , se va extindere zona de studiu până la cele mai apropiate puncte în care se află reţele edilitare existente ce se pot extinde , sau din care se poate prevede branşarea .***
SE VA AVEA IN VEDERE CA EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE PANA LA AMPLASAMENTUL STUDIAT, PRECUM SI EVENTUALE MODIFICARI ALE CAPACITATILOR ACESTORA, IMPUSE PRIN AVIZELE DE SPECIALITATE, SE VA FACE PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.

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

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete şi precise a parcelelor construibile** : În acest scop se vor reglementa prin documentaţia elaborată în fază P.U.Z. alinierile viitoarelor construcţii faţă de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor , cotată precis faţă de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale: retrageri impuse fata de celelalte limite ale parcelei).

SE PROPUNE URBANIZAREA UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE **52.000** MP. SE PROPUNE REALIZAREA UNUI ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUINTE COLECTIVE, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI (PARC), ALTE SPATII CU INTERES COMUNITAR, SERVICII

Indicatori maximali preconizati:

P.O.T. max. prop = 30 - 60%
C.U.T. max prop = 1.8
Regim maxim de inaltime : **D+P+(Mz) + 6E.** – inaltime max . cornisa cca 30 m
Spatii verzi plantate : min. 10 % din suprafata studiata

- **Zonificarea se va face corect pentru faza P.U.Z.**: zona de locuinţe şi dotări complementare , zona căilor de comunicaţii , zone cu alte destinaţii , etc. fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricţii definitive de construire pe eventualele culoare de protecţie a reţelelor edilitare existente sau propuse , respectându-se lăţimile precizate prin avizele obţinute , cu dispoziţie simetrică a culoarului de protecţie faţă de axul reţelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică , pe planşele situaţiei existente şi de reglementări . Se vor preciza regimul de înălţime şi indicii urbanistici de control pe toate subzonele Se vor institui pentru obiectivele imposibil de reglementat în această fază , după caz , interdicţii de construire până la aprobare P.U.D.
Se vor prevedea zone de depozitare a deseurilor menajere, (cf normative), zone de recreere, spatii verzi.

- Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete privind canalizarea menajera:
Intrucat se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective, solutia de canalizare pentru intregul ansamblu va fi cu retea de canalizare in incinta studiata.
In funcie de solutia tehnica aprobata de Compania de Apa care administreaza reteaua existenta, se vor allege variantele de conectare la aceasta.
De asemenea , se va reglementa si scurgerea apelor pluviale din incinta .

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete şi precise a drumurilor de acces** :
1) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la
R.G.U. (H.G. nr.525/1996).
2) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienţei utilizării teritoriului , a continuităţii traseelor şi a asigurării caracterului de civilizaţie de tip urban .
3) Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului , fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent
4) În caz că totuşi condiţia de la pct.2 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective , fundăturile vor respecta întrutotul prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 , prin amenajarea ritmică de supralărgiri pentru depăşire şi platformă de întoarcere la capătul fundăturii .
IN CAZUL IN CARE SE VOR CREA NOI CAI DE ACCES PENTRU CARE SE INTENTIONEAZA TRECEREA ULTERIOARA IN DOMENIUL PUBLIC, ACESTEA VOR

PUTEA FI PREDATE DOAR INTR-O FAZA IN CARE SUNT MOBILATE CU UTILITATI SI MODERNIZATE (ASFALTATE).
Receptia imobilelor se realizeazadoar ulterior realizarii tuturor lucrarilor de infrastructura (drumuri, utilitati)
- **Evidenţierea corectă a regimului juridic şi de circulaţie a terenurilor** : Se vor evidenţia şi cota pe planşă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri" (drumuri
private ale persoanelor fizice sau juridice , porţiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri , terenuri pentru dotări edilitare , etc.). P.U.Z. şi R.L.U. aferent va prezenta operaţiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configuraţiei căii de acces şi traseul reţelelor de utilităţi .
- De asemenea , se vor evidentia zonele care devin publice (drumuri, parc, etc..)
- Asigurarea prin proiect a calităţii mediului şi a premizelor de dezvoltare durabilă : Se va da o atenţie deosebită menţinerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporţii rezonabile între suprafeţele construite şi cele libere sau plantate din incintă , în scopul creării unui microclimat
agreabil prin realizare de plantaţii de incintă ; se va preciza complet soluţia de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere şi meteorice , în conformitate cu avizele obţinute şi cu legislaţia în vigoare .

6.Concluzii şi recomandări specifice amplasamentului :

- cladirile propuse in vecinatatea imobilelor existente vor avea un regim de inaltime rezonabil, (max. 2 nivele fata de cladirile invecinate). In interiorul incintei, regimul de inaltime se va stabili din concepte urbanistice.
- pentru spatiile comerciale , se vor prevedea si parcari supraterane (pentru stationari de scurta durata).
- se vor stabili clar sarcinile care revin investitorului si sarcinile care revin Autoritatii Publice Locale (anterior avizarii PUZ) in vederea integrarii noului Centru in arhitectura comunei.

Considerăm ca fiind oportună şi avizăm favorabil iniţierea întocmirii
PLAN URBANISTIC ZONAL REGENERARE URBANA – REALIZARE AMNSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII
Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate , a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine .
Prezentul aviz prealabil de oportunitate a fost întocmit în două exemplare , un exemplar la solicitant şi un exemplar la Primăria comunei Apahida, Serviciul Urbanism .

ARHITECT SEF – COMUNA APAHIDA
Mirza Iuliu

ROMÂNIA
Judeţul Cluj
Consiliul Județean Cluj
Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de
Dragan Rares Viorel, cu domiciliul/sediul în judeţul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cluj-Napoca, satul , sectorul , cod postal 400129, str. Eroilor, nr. 16, bl. , sc. , et. 5, ap. , telefon 0726319979, email office@atelierrvd.ro,
Moldovan Ovidiu-Ioan, cu domiciliul/sediul în judeţul Cluj, municipiul/orasul/comuna Floreşti, satul Floreşti, sectorul , cod postal , str. Str. Tăutului, nr. 42/A, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0722336564, email office@atelierrvd.ro,
inregistrata la nr. 51220/2026 din 27-03-2026
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite **următorul:**

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL **FAVORABIL**
Nr. inregistrare 29/06.05.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 66208, avand suprafata de 720**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 51996, avand suprafata de 25320**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 71061, avand suprafata de 1169**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 63848, avand suprafata de 1067**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 62353, avand suprafata de 407**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 72488, avand suprafata de 2668**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 71520, avand suprafata de 235**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 69363, avand suprafata de 747**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 62352, avand suprafata de 2464**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 53052, avand suprafata de 2937**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 70345, avand suprafata de 768**m**2

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 54016, avand suprafata de 250**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 70643, avand suprafata de 1565**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 69776, avand suprafata de 921**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 69337, avand suprafata de 2574**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 69769, avand suprafata de 392**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 71092, avand suprafata de 231**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 70987, avand suprafata de 2857**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 69845, avand suprafata de 4200**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 70016, avand suprafata de 2300**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 68187, avand suprafata de 1500**m**2
generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin numarul cadastral 51650, avand suprafata de 2440**m**2
Iniţiator: Dragan Rares Viorel
Iniţiator: Moldovan Ovidiu-Ioan
Proiectant: ATELIER RVD SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: VITOC IONEL
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z: Amplasamentul studiat se află în intravilan, adiacent zonei centrale a localităţii Apahida. Zona de studiu este constituită din 22 parcele - proprietăţi private, pe unele din ele fiind prezente diverse construcţii. Zona studiată este delimitată după cum urmează: - spre sud - strada Horea si proprietăţi private, - spre est - calea ferată CFR; - spre nord - strada Liliacului si proprietăţi private, - spre vest - strada Crişan si proprietăţi private.

Prevederi P.U.G/P.U.Z. — R.L.U. aprobate anterior:
UTR: - parţial în zona unităţilor industriale, servicii si depozitare UTR IDe3, parţial în zona locuinţe si funcţiuni complementare UTR Le3 şi parţial în zona locuinţe si funcţiuni complementare UTR Lp;;
regim de construire: deschis;
funcţiuni predominante: activităţi economice şi locuire;
H maxim in niveluri: S(D)+P+2 sau S(D)+ P+1+ M în Le3 şi Lp; S+P+1+M în IDe3;
H maxim in metri (la coamă): 15 în IDe3;
H maxim in metri (la cornişă): -;
retragerea minimă faţă de aliniament: -;
retrageri minime faţă de limitele laterale: -;
retrageri minime faţă de limitele posterioare: -;
POT max: POT - 35 % (Le3, Lp); 70% (IDe3);
CUT max: CUT - 0,9 (Le3); 0,7 (Lp); 1,0 (IDe3);
Circulaţii şi accese: Accesele principale în cadrul ansamblului sunt:
• din strada Crişan
• din strada Liliacului
• din strada George Coşbuc;

Echipare tehnico-edilitară
Alimentare cu apă: da;
Energie electrică: da:
Canalizare: da:
Încălzire: da

Prevederi P.U.Z. propuse:a
UTR: UTR_1 - zona funcțiuni mixte;
Regim de construire: deschis;
Funcţiuni predominante: locuire, servicii, dotări publice;
H maxim in niveluri: 1-2S/D+P+4E+M;
H maxim in metri (la coamă): -;
H maxim in metri (la cornişă): 20;
retragerea minimă faţă de aliniament: - retragerile vor respecta configurația din Planul Reglementări Urbanistice A_3;
retrageri minime faţă de limitele laterale: - retragerile vor respecta configurația din Planul Reglementări Urbanistice A_3;
retrageri minime faţă de limitele posterioare: - retragerile vor respecta configurația din Planul Reglementări Urbanistice A_3;
POT max: 60%;
CUT max: 1,6;
circulaţii şi accese: Accesele principale în cadrul ansamblului sunt:
• din strada. Crisan
• din strada Liliacului
• din strada George Coşbuc
• din artera nouă prevăzută în lungul căii ferate**;**
Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: - racorduri la rețele existente în zonă;
Energie electrică: - racorduri la rețele existente în zonă;
Canalizare: - racorduri la rețele existente în zonă;
Încălzire: - racorduri la rețele existente în zonă.

Emiterea autorizaţiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităţilor publice şi proiectului pentru asigurarea accesului la reţeaua publică de drumuri. Emiterea autorizaţiei de construcţie pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza şi distinct, anterior emiterii autorizaţiei de construire a imobilelor. Recepţia imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilităţi, drum) - recepţia parţială a imobilului (conform art.37 alin (2^1) din Legea nr.50/1991 şi art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepţiei are finalizată/funcţională infrastructura care il deserveşte (utilităţi, drum, spaţii publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.
În urma şedinţei comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 2026-04-16 **se avizează FAVORABIL** PLANUL URBANISTIC ZONAL.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 538 din 2023 emis de Primaria Apahida.

Arhitect-Şef,

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 6/5/2026 Ora: 15:59
Motiv: Eliberare document

Întocmit,

SANDA-DANIELA RUSU
Consilier
Data: 27/4/2026 Ora: 13:31
Motiv: Eliberare document

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 1092
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....
26. MAR. 2026

PLAN DE ACȚIUNE

privind implementarea investițiilor și realizarea infrastructurii de interes public rezultate din PUZ – Regenerare urbană – Ansamblu mixt Apahida

1. OBIECTUL PLANULUI DE ACȚIUNE

Prezentul Plan de Acțiune stabilește:

- investițiile de interes public rezultate din documentația PUZ aprobată
- responsabilitățile privind realizarea acestora
- modul de etapizare și corelare cu dezvoltarea imobiliară

Planul de Acțiune reprezintă anexă la Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ.

2. DATE DE IDENTIFICARE

Investiție:

PUZ – Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt

Funcțiuni propuse: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, dotări publice educaționale și culturale, spații publice, spații verzi, parcaje

Amplasament:

Str. George Coșbuc nr. 7
Apahida, jud. Cluj

Investitor:

THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
»denumit in continuare parte PRIVATĂ

Administrație publică:

Primăria comunei APAHIDA
»denumit in continuare parte PUBLICĂ

Proiectant arhitectură și urbanism:

S.C. ATELIER RVD S.R.L

3. INVESTIȚII DE INTERES PUBLIC

1. SCHIMB TERENURI

În vederea optimizării, structurării și organizării domeniului public in raport domeniul privat se realizează un schimb de terenuri, conform PUZ - Circulația terenurilor

Suprafețe:

teren public: **795** mp
teren privat: **1.294** mp

Raport schimb:

1 : 1,62 în favoarea domeniului public

Etapa se va realiza premergător emiterii certificatelor de urbansim pentru constructiile afectate.

2. UTILITĂȚI

Înainte de autorizarea primelor clădiri se vor asigura capacitățile necesare următoarelor dotări, mai puțin în cazul în care reglementările specifice regiilor de utilități, impun, pentru capacitățile solicitate, deținerea de Autorizații de construire înainte:

APA-CANAL

Lucrările necesare de apa-canal, după caz: extinderi, redimensionări, legături in buclă, branșamente, racorduri etc. pentru dezvoltarea ansamblului în baza studiilor de soluție specifice avizate de autoritatea competentă.

Extindere rețea in baza soluție ATR: PRIVAT / PUBLIC
Investiție pentru racordarea parcelelor private: PRIVAT
Investiție pentru racordarea parcelelor publice: PUBLIC

GAZ

Lucrările necesare racordare la rețeaua Gaz, pentru dezvoltarea ansamblului, în baza studiilor de soluție specifice avizate de autoritatea competentă.

Extindere rețea in baza soluție ATR: PRIVAT / PUBLIC
Investiție pentru racordarea parcelelor private: PRIVAT
Investiție pentru racordarea parcelelor publice: PUBLIC
Dupa caz, amplasare Post de reglare: domeniu: PUBLIC

CURENT

Lucrările necesare racordării la rețeaua de curent, pentru dezvoltarea ansamblului, în baza studiilor de soluție specifice avizate de autoritatea competentă, inclusiv după caz: modernizare - extindere linie Medie tensiune, înlocuire Post Trafo si racord sistem SCADA altele.

Extindere rețea in baza soluție ATR: PRIVAT / PUBLIC
Investiție pentru racordarea parcelelor private: PRIVAT
Investiție pentru racordarea parcelelor publice: PUBLIC
Dupa caz, amplasare Post TRAFO: domeniu PRIVAT / PUBLIC

PLUVIALE

Lucrările necesare de captare, epurare a apelor contaminate, sisteme de temporizare si rețeaua de deversare în canalul de pluviale existent (aprox. 150-200ml)

Regularizare canal colector aprox.100m: PRIVAT
Investiție pentru racordarea parcelelor private: PRIVAT
Investiție pentru racordarea parcelelor publice: PUBLIC
După caz, amplasare Bazine / Stații separare hidrocarburi: domeniu PRIVAT / PUBLIC

3. INFRASTRUCTURĂ CONECTIVĂ

Anterior emiterii autorizațiilor de construcții clădiri se va emite autorizația de construire pentru infrastructura rutieră principală din cadrul ansamblului după cum urmează

LEGĂTURĂ str. Liliacului - str. George Coșbuc

Autorizarea lucrărilor se face anterior/concomitent cu emiterea autorizațiilor de construire pentru clădirile din domeniul privat/public.
Recepția clădirilor va fi condiționată de recepția legăturii str. Liliacului – str. George Coșbuc.

Investiție: PRIVATĂ
Proprietate după recepție: PUBLICĂ

DRUM COLECTOR

TRONSON in dreptul teritoriului P.U.Z:

Autorizarea lucrărilor se face anterior/concomitent cu emiterea autorizațiilor de construire pentru clădirile din domeniul privat sau public.
Recepția clădirilor va fi condiționată de recepția tronsonului.

Investiție: PRIVATĂ
Proprietate după recepție: PUBLICĂ

TRONSON legătură PUZ - Decebal / Tudor Vladimirescu

Autorizarea lucrărilor se face anterior/concomitent cu emiterea autorizațiilor de construire pentru clădirile din domeniul public.

Înaintea receptiei imobilului de școală se va realiza conectarea drumului colector la una din străzile Tudor Vladimirescu sau Decebal.

Investiție: PRIVATĂ / PUBLICĂ

Proprietate după recepție: PUBLICĂ

LEGĂTURĂ str. Liliacului - str. Crișan

Autorizarea lucrărilor se face anterior/concomitent cu emiterea autorizațiilor de construire pentru clădirile din domeniul public.

Recepția clădirilor publice va fi condiționată de recepția Legaturii.

Investiție: PUBLICĂ

4. SPAȚII VERZI - SPAȚII PUBLICE

Spațiile verzi și spațiile publice vor fi autorizate si recepționate concomitent cu autorizațiile clădirilor adiacente.

Investiție: PRIVATĂ - pe domeniul privat

PUBLICĂ - pe domeniul public

Proprietate după recepție: MIXT

5. ILUMINAT PUBLIC

Străzile executate conform PUZ vor fi prevăzute cu iluminat public.

Investiția va fi: PRIVATĂ - acolo unde sectorul de drum va fi executat din fonduri private.

PUBLICĂ - acolo unde sectorul de drum va fi executat din fonduri publice.

In ambele cazuri, pentru lămpile amplasate in domeniu public sau care urmează sa fie trecut in domeniul public, racordarea se va face la rețeaua: PUBLICĂ

Proprietate după recepție: PUBLICĂ

6. PARCARE PUBLICĂ

Pentru dotările cu caracter public: comercial, birouri, servicii, dotări educaționale sau culturale, etc parcările adresate utilizatorilor se vor organiza ca parcări publice in circuit deschis.

Investiție: PUBLICĂ + PRIVATĂ

Proprietate după recepție: PUBLICĂ + PRIVATĂ

7. INSTITUȚII ȘI DOTĂRI PUBLICE EDUCAȚIONALE ȘI CULTURALE

Pe domeniul public se va dezvolta o Scoală publică si un Centru multifuncțional cultural si de sport.

Investiție: PUBLICĂ

Proprietate după recepție: PUBLICĂ

4. ETAPIZAREA INVESTIȚIILOR

Investițiile se vor realiza etapizat, corelat cu dezvoltarea ansamblului.

Elementele de infrastructura se vor dezvolta, după caz concomitent cu primele etape de construire clădiri.

Etapa 1 – Dezvoltarea investițiilor Private - 7 ani

Se vor dezvolta:

- Ansamblu de locuințe colective
- Spatii comerciale si de servicii
- Spatii publice, spatii verzi

Înainte de recepționarea primei clădiri private se vor realiza, conform specificațiilor din lista investitilor de interes public:

- infrastructura rutieră principală a drumurilor de legătură Liliacului - George Cosbuc, tronson Drum colector în dreptul P.U.Z.
- infrastructura edilitară: Apa, Canal, Gaz, Curent, Pluviale
- Infrastructura de iluminat public pe drumurile executate pe domeniu privat

Autorizarea tuturor elementelor se va putea face concomitent.
Receptionarea clădirilor va fi conditionată de recepția infrastructurii si utilităților.

Etapa 2 – Dezvoltarea investițiilor publice - 7 ani

Se vor dezvolta:
- Centru multifunctional cultural si de sport
- Scoala

Înainte de receptionarea primei clădiri se vor realiza, conform specificatiilor din lista investitiilor de interes public:

- infrastructura rutieră principală
- infrastructura edilitară majoră: Apa, Canal, Gaz, Curent, Pluviale
- Infrastructura de iluminat public

Autorizarea tuturor elementelor se va putea face concomitent.

Receptionarea clădirilor va fi conditionată de recepția infrastructurii si utilităților.

Înaintea receptiei imobilului de scoala se va realiza conectarea drumului colector la una din străzile Tudor Vladimirescu sau Decebal

5. MECANISM DE IMPLEMENTARE

Investițiile prevăzute în prezentul Plan de Acțiune vor fi realizate:

- pe cheltuiala investitorului public si privat după caz
- conform etapizării stabilite prin PUZ

Cheltuielile generate de dezvoltarea si aprobarea PUZ vor fi realizate pe cheltuiala investitorului privat.

Elementele de infrastructură publică vor fi transferate în domeniul public al comunei Apahida în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6. DISPOZIȚII FINALE

Pentru lucrările de utilități și infrastructură care necesită acces la alte proprietăți private sau public, Primăria va asigura acordul pentru efectuarea lucrărilor.

Prezentul Plan de Acțiune face parte integrantă din Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ.

Termenele de dezvoltare ale etapelor se scurg din momentul aprobării PUZ prin HCL.

REPREZENTANT INVESTITII PUBLICE

Primăria comunei APAHIDA

Primar Cristina BELCE

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA JUD. CLUJ COM. APAHIDA

REPREZENTAT INVESTITII PRIVATE

THYS DEVELOPMENT SRL

Jeffery-Monique THYS

25316/25.11.2022

THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL

Adresă de corespondență: office@atelierrvd.ro

Spre știință:
1. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL AVRAM IANCU CLUJ
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația „elaborare plan urbanistic zonal pentru regenerare urbană - realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerţ, dotări comunitare, birouri, gradiniţă, spaţii verzi, parking auto, servicii”, pe terenul situat în localitatea Apahida, str. George Coşbuc, nr. 7, județul Cluj. Amplasamentul este situat în Zona I de servitute aeronautică civilă, la 536,90 m nord față de axa pistei 07 - 25 a Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj și la 5051,06 m est de pragul 25 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 303,4 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°48’32,13” latitudine N; 23°45’25,78” longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1316 din 21.12.2022;
3. Respectarea înălţimii maxime a obiectivelor de 27,0 m, respectiv cota absolută maximă de 330,4 m (303,4 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 27,0 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
13. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

Consiliul Județean Cluj
COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
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.27830/DT/BT/13.07.2023.

Biroul Tehnic

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 5317/27830/2023

Către,

BENEFICIAR: SC THIS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTIONS SRL

Adresa: str.Tautiului nr.42 A
Loc. / Jud. FLORESTI/CLUJ

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someş S.A. cu nr. 27830/2023, privind obţinerea avizului de amplasament pentru: **"Elaborare PUZ pentru regenerare urbana-realizare ansamblu mixt care sa cuprinda locuinte colective,zona de servicii,centru de cartier,comert,dotari comunitare,birouri,gradinita,spatii verzi,parking auto,servicii"** pentru imobilul situat în judetul Cluj, loc.Apahida str.George Cosbuc nr.7 , Certificat de urbanism nr. 538 din 30.05.2023, vă comunicăm:

- Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus conform PUZ cu respectarea SR8591/sept.97;
- Alimentarea cu apă şi evacuarea apelor uzate menajere aferente obiectivului propus se va face din reţelele publice existente în zonă în baza unei noi solicitări care va cuprinde -memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 şi un plan de situaţie in format Stereo 70.
- Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii.
- Anexăm prezentei un exemplar din planul de situaţie pe care au fost relevate conductele publice de apă şi canalizare din zona amplasamentului obiectivului propus. Traseul reţelelor este figurat informativ.

Cu stimă şi consideraţie,

DIRECTOR TEHNIC
Ing.Dan Felician Gavrea

ŞEF BIROU,
Ing. Ovidiu Andreica

ROMÂNIA COMPANIA DE APĂ SOMEŞ S.A.

Întocmit: Balica Baziliu/ 2ex

COMPANIA DE APA SOMEŞ S.A. CLUJ-NAPOCA BIROUL TEHNIC

Anexă la adresa/Aviz nr. 27830 / 5317

Se avizează favorabil executarea obiectivului propus cu respectarea următoarelor clauze:

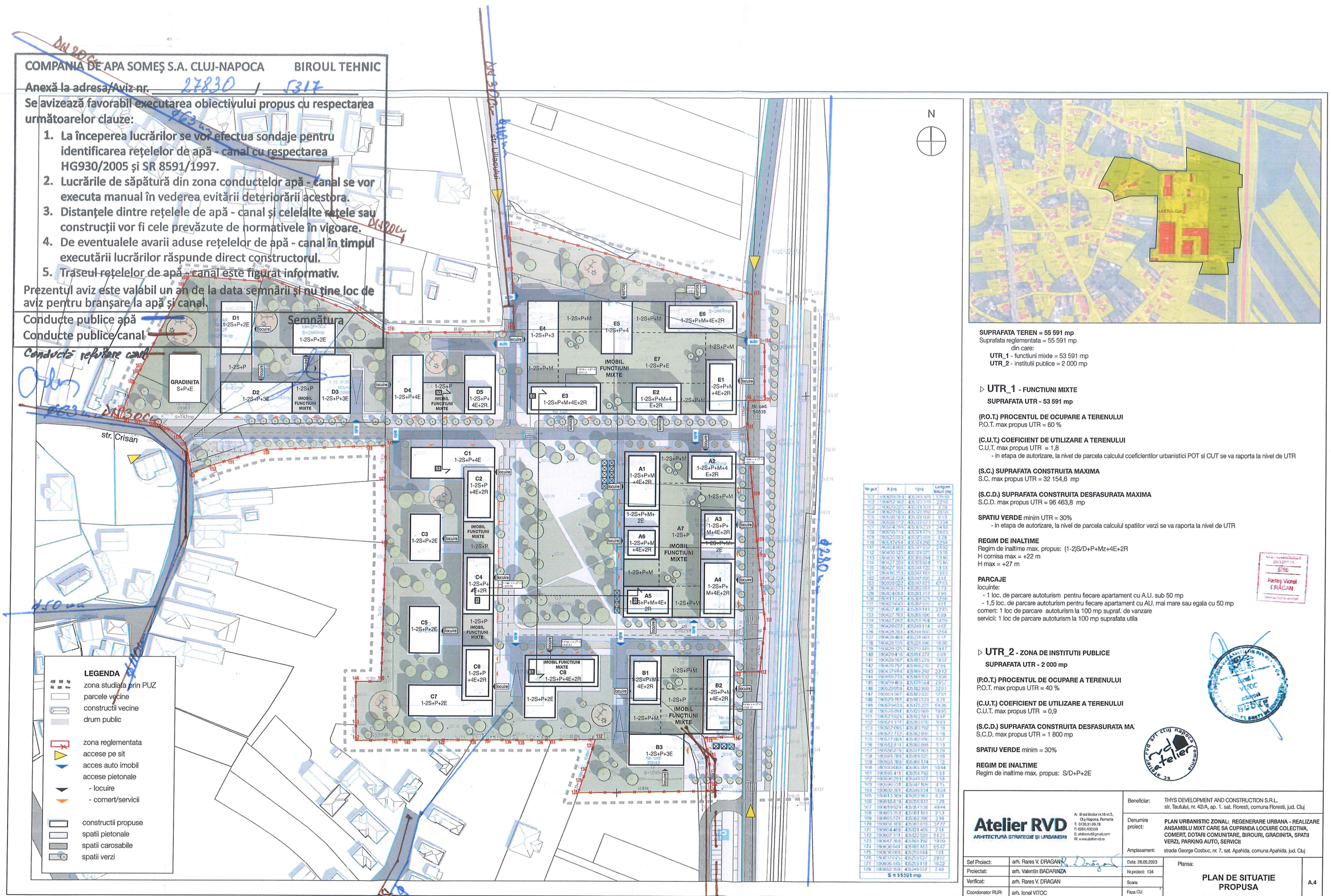
1. La începerea lucrărilor se vor efectua sondaje pentru identificarea rețelelor de apă - canal cu respectarea HG930/2005 și SR 8591/1997.
2. Lucrările de săpătură din zona conductelor apă - canal se vor executa manual în vederea evitării deteriorării acestora.
3. Distanțele dintre rețelele de apă -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

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

Conducte publice apă

Conducte publice canal

Semnătura



N

SUPRAFATA TEREN = 55 591 mp
Suprafata reglementata = 55 591 mp
din care:
UTR_1 - functiuni mixte = 53 591 mp
UTR_2 - institutii publice = 2 000 mp

▷ UTR_1 - FUNCTIUNI MIXTE

SUPRAFATA UTR - 53 591 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 1,8
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA
S.C. max propus UTR = 32 154,6 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus UTR = 96 463,8 mp

SPATIU VERDE minim UTR = 30%
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: (1-2)S/D+P+Mz+4E+2R
H cornisa max = +22 m
H max = +27 m

PARCAJE
locuinte:
- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp
- 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU. mai mare sau egala cu 50 mp

comert: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp supraf. de vanzare
servicii: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafata utila

▷ UTR_2 - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

SUPRAFATA UTR - 2 000 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 0,9

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MA
S.C.D. max propus UTR = 1 800 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: S/D+P+2E

5750
Rares Viorel DRĂGAN

VITOC Ionel ARHITECT

SC ATELIER RVD SRL CLUJ-NAPOCA ROMANIA

LEGENDA
- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- zona reglementata
- accese pe sit
- acces auto imobil
- accese pietonale
  - locuire
  - comert/servicii
- constructii propuse
- spatii pietonale
- spatii carosabile
- spatii verzi

Atelier RVD ARHITECTURA STRATEGIE ȘI URBANISM	A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania T: 0726.31.09.79 F: 0264.402039 E: atelierrvd@gmail.com W: www.atelierrvd.ro	Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1, sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
		Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII
		Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 26.05.2023	Plansa: PLAN DE SITUATIE PROPUSA	A.4
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134		
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:		
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	Faza: CU		

COMPANIA DE APĂ SOMEŞ S.A.
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
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
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

Nr. 15326/DT/ST/19.05.2026 N6 Serviciu Tehnic

AVIZ DE PRINCIPIU Nr. 3681

Către,

THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.RL.

Jud. Cluj, loc. Florești, str. Tăuțului nr. 42/A, ap. 1

Referitor la cererea dvs., înregistrată la Compania de Apă Someş S.A. cu nr. 15326/19.05.2026, privind **"Realizare ansamblu mixt în comuna Apahida, str. George Coşbuc, nr. 7, jud. Cluj "**, vă comunicăm următoarele:

1. Pentru alimentarea cu apă potabilă şi asigurarea debitului $Q_{h.max}$ 9,36 l/s, a imobilelor propuse este necesar a se realiza o conducta de apă din str. Decebal, pe str. Geroge Bacovia şi pe toate drumurile propuse în incinta ansamblului. Conducta proiectată va fi executată din tuburi de polietilenă de înaltă densitate cu **Ø125mm PN 10** şi se va cupla la conducta existenta **Ø180mm PE** din str. Decebal.

Pentru asigurarea continuității alimentării cu apă şi a necesarului pentru stingerea incendiilor, este necesară retehnologizarea staţiei de pompare Apahida (zona str. Amurgului), prin redimensionarea şi echiparea corespunzătoare a instalaţiilor, în funcţie de debitul rezultat din dezvoltarea propusă.

Pe reţeaua proiectată se vor monta hidranţi de incendiu în conformitate cu normativele tehnice în vigoare.

În punctele de cuplare se vor prevedea cămine de vizitare, prevăzute cu vane de închidere, golire şi aerisire, după caz.

După executarea şi recepţionarea conductelor propuse acestea se vor preda prin protocol de predare-primire, în proprietatea domeniului public a cărui operator este Compania de Apă Someş S.A.

Presiunea disponibilă în punctul de cuplare a conductei propuse cu conducta existentă este de cca. 20 m col H2O.

Proiectul de execuţie privind prelungirea conductei publice de apă se va întocmi separat de proiectele privind branşamentele de apă.

2. Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor identificate prin planul de situaţie anexat, este necesar a se realiza o conductă de canalizare pe străzile propuse în incinta ansamblului, în sistem gravitaţional.

Conducta va fi pozată astfel încât să asigure acoperirea minimă la conducta de canalizare, conform Normativelor în vigoare.

Canalizarea propusă se va executa din tuburi cu **DN30 cm, PVC minim SN8 compact** , îmbinate cu mufă şi inel de cauciuc şi se va cupla la canalizarea publică cu **DN30 cm**, existentă, pe strada Liliacului, având cota radier în punctul de cuplare cca -1,40 m.

Pentru asigurarea preluării debitului suplimentar de ape uzate menajere, beneficiarul va retehnologiza staţia de pompare ape uzate amplasată în zona intersecţiei străzilor Liliacului şi Plopilor, precum şi redimensionarea conductei de refulare aferente, astfel încât să fie asigurat transportul integral al debitelor suplimentare rezultate.

În acest scop, vor fi prevăzute **pompe cu diametrul nominal minim DN 80** și o **conductă de refulare cu diametrul minim de 110 mm**. De asemenea stația se va integra în sistemul **SCADA al Companiei de Apă Someș S.A.**

În situația în care apele uzate menajere nu pot fi evacuate integral către strada Liliacului, acestea vor fi descărcate parțial în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada George Bacovia, cu condiția retehnologizării grupului de pompare aferent, astfel încât să fie asigurată preluarea debitului suplimentar generat de investiție.

Cuplarea la rețeaua existentă se va face prin intermediul unui cămin de vizitare.

Se vor monta vane cuțit pe conducta de alimentare a decantorului și se va realiza un cămin aferent decantorului, prevăzut cu grătar de reținere.

După executarea şi recepţionarea conductelor propuse acestea se vor preda prin protocol de predare-primire, în proprietatea domeniului public a cărui operator este Compania de Apă Someş S.A.

Proiectul de execuție privind prelungirea conductei publice de canalizare se va întocmi separat de proiectele privind racordurile de canalizare.

3. Apele pluviale

Apele pluviale nu se vor deversa în canalizarea menajeră, aceasta fiind dimensionată numai pentru preluarea debitelor de apă menajeră.

Pentru evacuarea apelor pluviale aferente imobilelor dvs., se va realiza un sistem de evacuare a apei pluviale spre cel mai apropiat emisar cu acordul Administrației Bazinale de Apă Someș-Tisa sau a Primăriei.

Toate cheltuielile necesare execuției lucrării avizate, vor fi suportate de către beneficiar.

Proiectul de execuţie va fi întocmit si verificat de către proiectanţi de specialitate şi va fi prezentat Companiei de Apă Someş SA pentru avizare. Lucrarea propusă se va executa în baza Legii 50/1991 republicată și actualizată și a documentației tehnice avizată de Compania de Apă Someş S.A.

Executarea lucrărilor care fac obiectul prezentului aviz de principiu, fără documentaţie tehnică avizată de C.A.Somes SA, se sancţionează conform legislaţiei în vigoare.

La recepţia lucrării, se va prezenta cartea tehnică a construcţiei şi autorizaţia de construire pentru lucrarea solicitată.

Prezentul aviz este valabil un an de la data semnarii lui.

Valabilitatea acestui aviz se prelungeşte automat în cazul avizării documentației tehnice de execuție întocmită în baza prezentului aviz de principiu.

Notă: 1. Se vor găsi soluții alternative pentru irigarea spațiilor verzi precum și spălatul străzilor și piețelor. Recomandăm înmagazinarea apelor pluviale și reutilizarea lor în acest scop.

2. Proiectele privind retehnologizarea stațiilor de pompare ape potabile și ape uzate menajere se vor realiza separat de proiectele privind extinderea rețelelor de apă și apă uzată menajeră și vor fi supuse Companiei de Apă Someș S.A. spre analiză.

Director Tehnic,
Ing. Dan Felician GAVREA
Dan-Felician Gavrea
Semnat digital de Dan-Felician Gavrea
Data: 2026.06.08 12:47:51 +03'00'

Serviciu Tehnic
Ing. Adrian CIONT
Adrian Ciont
Semnat digital de Adrian Ciont
Data: 2026.06.08 11:26:11 +03'00'

Întocmit: Ing. Simion Adrian Bria/ 2 ex

CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC
NR. 39/I.3/29.08.2022

DOCUMENT DE AVIZARE C.T.E.

1. Denumirea lucrării: „Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru regenerare urbană realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerţ, dotări comunitare, birouri, gradiniţă, spaţii verzi, parking auto, servicii" pe amplasamentul situat în intravilanul loc. Apahida, jud. Cluj

2. Beneficiar: THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. – loc.Floreşti, com. Floreşti jud. Cluj;

3. Proiectant general: Atelier RVD - Arhitectură strategie şi urbanism – Cluj-Napoca;

4. Conţinutul documentaţiei

- proces verbal nr. 1968/09.08.2022 al Sectiei L7 Dej;
- plan de situaţie sc.1:1000 aferent procesului verbal;
- extrase CF nr.: 51650, 51996, 53052, 54016, 62352, 63848, 66208, 68187, 69337, 69363, 69769, 69776, 69845, 70016, 70345, 70643, 70987, 71061, 71092, 71520 şi 72488 Apahida emise de OCPI Cluj - BCPI Cluj-Napoca;
- Certificat de Urbanism nr. 1316/21.12.2021 eliberat de Primăria com. Apahida, jud. Cluj;
- memoriu tehnic;
- plan de încadrare în teritoriu;
- plan de situaţie existentă, sc.1:1000.

5. <u>Prezentare generală:</u>

5.1. <u>Situaţia existentă</u>

Imobilul (terenul), în suprafaţă totală de **55.183 mp** este situat în intravilanul loc. Apahida, jud. Cluj şi este înscris în:

- CF 51650 nr.cad. 51650 cu suprafaţa de 2.440 mp;
- CF 51996 nr.cad. 51996 cu suprafaţa de 25.320 mp;
- CF 53052 nr.cad. 53052 cu suprafaţa de 2.937 mp;
- CF 54016 nr.cad. 54016 cu suprafaţa de 250 mp;
- CF 62352 nr.cad. 62352 cu suprafata de 2464 mp;
- CF 63848 nr.cad. 63848 cu suprafata de 1067 mp;
- CF 66208 nr.cad. 66208 cu suprafata de 720 mp;
- CF 68187 nr.cad. 68187 cu suprafata de 1500 mp;
- CF 69337 nr.cad. 69337 cu suprafata de 2574 mp;
- CF 69363 nr.cad. 69363 cu suprafata de 747 mp;
- CF 69769 nr.cad. 69769 cu suprafata de 392 mp;
- CF 69776 nr.cad. 69776 cu suprafata de 921 mp;
- CF 69845 nr.cad. 69845 cu suprafata de 4200 mp;
- CF 70016 nr.cad. 70016 cu suprafata de 2300 mp;
- CF 70345 nr.cad. 70345 cu suprafata de 768 mp;
- CF 70643 nr.cad. 70643 cu suprafata de 1565 mp;
- CF 70987 nr.cad. 70987 cu suprafata de 2857 mp;
- CF 71061 nr.cad. 71061 cu suprafata de 1169 mp;
- CF 71092 nr.cad. 71092 cu suprafata de 231 mp;
- CF 71520 nr.cad. 71520 cu suprafata de 235 mp măsurată, respectiv suprafaţa de 1800 mp din acte;
- CF 72488 nr.cad. 71488 cu suprafata de 2668 mp.

Conform extraelor de Carte Funciară nr.: 51650, 51996, 53052, 54016, 62352, 63848, 66208, 68187, 69337, 69363, 69769, 69776, 69845, 70016, 70345, 70643, 70987, 71061, 71092, 71520 şi 72488 Apahida emise de OCPI Cluj - BCPI Cluj-Napoca, terenul se află în proprietatea THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. cu sediul în loc.Floreşti, com. Floreşti jud. Cluj.

Amplasamentul zonei studiate se află situat parţial în zona de siguranţă şi în zona de de protecţie a infrastructurii feroviare a liniei c.f. 412 Apahida – Baia Mare, în interstaţia c.f. Apahida – Jucu, în intervalul km km 1+968 - km 2+259, pe partea stângă în sens kilometric crescător.

Distanţa de la axul ultimei linii c.f. până la limita terenului propus pentru PUZ (limita proprietăţii beneficiarului) este de **6,31 m** (în dreptul km 2+058).

5.2 Situaţia proiectată:

Obiectul principal al PUZ-ului îl constituie propunerea de reglementare a zonei studiate amplasată în com. Apahida, jud. Cluj, în vederea construirii.

Pe terenul studiat se propune realizarea unui ansamblu mixt, compus din 10 corpuri de clădire care conţin funcţiuni de interes public: locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerţ, dotări comunitare, birouri, gradiniţă, spaţii verzi, parking auto, servicii.

PUZ-ul îşi propune rezolvarea următoarelor obiective:

- schimbarea destinaţiei zonei în zonă mixtă
- stabilirea traseelor noi de drum şi reţele edilitare
- parcelarea terenului
- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei
- configurarea/amplasarea clădirilor pe parcele
- precizarea regimului de înălţime a construcţiilor şi a indicilor urbanistici POT şi CUT
- stabilirea tipurilor de locuinţe şi dotărilor complementare comunitare
- trecerea unor terenuri din proprietatea privată în proprietate publică (administraţia locală)
- schimbarea unei parcele din proprietate publică în propritate privată, la schimb cu un teren privat, de o suprafaţă mai mare, cota 1:1,6.

Zona studiată este delimitată după cum urmează:

- spre Sud – str. Horea şi proprietăţi private;
- spre Est- calea ferată;
- spre Nord – str. Liliacului şi proprietăţi private;
- spre Vest – str. Crişan şi proprietăţi private.

Suprafaţa reglementată = 55.186 mp din care:
parcela 1 - UTR_1 - functiuni mixte = 53.171 mp
parcela 2 - UTR_2 - gradinita = 2.012 mp

UTR_1 - FUNCŢIUNI MIXTE
SUPRAFATA UTR: 53.171,87 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 1,8

(S.C.D.) SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFAŞURATĂ MAXIMĂ
S.C.D. max propus = 95.709,3 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE ÎNĂLĂŢIME
Regim de înălţime max. propus: 1-2S/D+P+4E+2R, h max. 27 m

UTR_2 - INSTITUŢII (GRĂDINIŢĂ)
SUPRAFATA UTR: 2.012 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 0,9

(S.C.D.) SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ
S.C.D. max propus = 800 mp

SPAȚIU VERDE minim = 30%

REGIM DE ÎNĂLȚIME
Regim de înălţime max. propus: S/D+P+E.

Accesul se va realiza din străzile George Cosbuc, Liliacului, şi este tanget cu strada Crişan.
Utilităţi: - alimentarea cu energie electrică – din reţeaua publică existentă în zonă;
- alimentarea cu apă potabilă – din reţeaua de apă potabilă existentă în zonă;
- evacuarea apelor uzate – în reţeaua publică existentă în zonă.

Lucrări de artă aflate în vecinătate: -.
Situaţia cablurilor CFR:
- **SCB:** – pe partea stângă şi dreaptă a liniei c.f.412 Apahida-Baia Mare, la ~ 5÷7 m din axul liniei cf (cea mai apropiată) şi la o adâncime 0,80 m;
- **TTR:** – cablu interurban subteran, situat pe partea stângă la ~ 6÷7 m din axul liniei cf (cea mai apropiată) şi la o adâncime de 0,8 m;
- **FO**: – traseu aerian, pe stâlpii LC, pe partea stângă în sens km;
- **ELF:** – nu sunt în zona studiată.

**Linia c.f. 412 Apahida – Baia Mare în apropierea căreia se află amplasamentul, este linie interoperabilă, cale dublă, electrificată, în aliniament, rambleu cu h=1,5÷2m.*

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionala de Căi Ferate Cluj din data de 29.08.2022 emite

AVIZ CFR

pentru: **DOCUMENTAŢIA TEHNICĂ nr. 41/4320/25.07.2022** – privind: **„Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru regenerare urbană realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerţ, dotări comunitare, birouri, gradiniţă, spaţii verzi, parking auto, servicii"** pe amplasamentul situat în intravilanul loc. Apahida, jud. Cluj, în următoarele condiţii:

1. În conformitate cu prevederile Ordinului M.T.I.C. nr. 2031/2020 şi a Dispoziţiei Directorului General nr. 79 din 31.03.2022 a Companiei Naţională de Căi Ferate "CFR"- S.A. Bucureşti, beneficiarul lucrării va solicita:
- ***Avizul CFR*** de la Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj, pentru toate construcţiile ce urmează a fi amplasate în zona de protecţie a infrastructurii feroviare (100 m de o parte şi de alta a axului liniei c.f.), în vederea obţinerii Autorizaţiei de execuţie C.F.R. pentru începerea lucrărilor.

2. Beneficiarul va respecta *Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 83/29.11.2016 de modificare şi completare a O.U.G. nr. 12/1998 (republicată în 2004), aprobată prin Legea nr. 89/1999, privind transportul pe căile ferate române, care prevede următoarele:*
- *în scopul desfăşurării în bune condiţii a circulaţiei feroviare şi al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranţă şi zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice:*
- *zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului.*
- *zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte şi de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum şi terenurile care servesc la funcţionarea căii ferate, în limita a 100,00 m, distanţă măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcţiile terţilor pot fi amplasate în această zonă, numai cu aprobarea C.N.C.F."CFR"- S.A., conform actelor normative în vigoare;*
- *în cazul în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietete privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condiţiile legii.*

3. În zona de protecţie a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcţii, fie şi cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecţie, respectiv de siguranţă, după caz;
- depozitarea de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilităţii solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuştilor, extragerea de materiale de construcţii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecţie a acesteia, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului feroviar.

4. În zona de protecţie a infrastructurii feroviare **NU** se vor amplasa depozite de deşeuri (metalice - fier vechi, etc.), gropi de gunoi menajer, staţii de epurare de orice fel, gropi adânci ce acumulează ape meteorice, incinte industriale şi depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului şi pânzelor freatice, organizări de şantier abandonate, cu utilaje şi construcţii degradate, instalaţii poluante care ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată şi circulaţia feroviară.

5. Accesul la zona studiată se va realiza din străzile George Cosbuc, Liliacului şi este tanget cu str. Crişan.

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

7. ***Se va respecta*** cu stricteţe zona cadastrală CFR şi zona de siguranţă a infrastructurii feroviare. ***Se interzice*** ocuparea terenului din zona cadastrală CFR.

8. Având în vedere faptul că lucrările propuse prin prezenta documentaţie interferează cu lucrările prevăzute în Studiul de Fezabilitate şi în Proiectul tehnic pentru modernizarea liniei de cale ferată Apahida – Suceava, subsecţiunea 1: Apahida - Ilva Mică se va evita amplasarea reţelelor aeriene în zona de siguranţă a infrastructurii feroviare.

9. Beneficiarul va avea în vedere şi faptul că investiţia se suprapune cu traseul lucrărilor propuse prin Studiul de Fezabilitate: Tren metropolitan Gilău – Floreşti – Cluj-Napoca – Baciu – Apahida – Jucu – Bonţida şi ca urmare poate solicita informaţii suplimentare despre acest proiect Primăriei Cluj-Napoca.

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

11. C.N.C.F. "CFR" – S.A. nu recomandă amplasarea construcţiilor în zona de protecţie a căii ferate (fâşia de 100 m la stânga şi la dreapta căii ferate). Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri: poluare fonică şi vibraţii produse de circulaţia trenurilor, etc şi nu-şi asumă răspunderea, pe toată durata de existenţă a construcţiilor, pentru eventualele degradări ale construcţiilor, determinate de acestea.

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

13. *Prezentul Aviz C.F.R. este valabil <u>numai dacă</u> nu sunt modificări ale amplasamentului şi ale elementelor constructive.*

PREŞEDINTE C.T.E.
DIRECTOR
Ioan Vasile TARNIŢĂ

ŞEF SERVICIUL O.T.N.
p. Simona Gabriela FLOREA

SECRETAR C.T.E.
ŞEF BIROU AVIZE CFR
Corina Rodica SOLOMON

Red.: Ionela Banc
Nr.exemplare: 2

COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR"-S.A. BUCUREŞTI
Registrul Comerţului J/40/9774/1998, CUI : RO 11054529
Sucursala Regionala de Căi Ferate Cluj
Registrul Comerţului J12/ 1921/ 2003; CUI 15586731
Sectia L 7 Dej
Str1 Mai ., nr.83., localitatea Dej., România
www.cfr.ro; cod postal: 405200

SR EN ISO 9001:2015
Certificat SMC Nr. 301
SR EN ISO 14001:2015
Certificat SMM Nr. 114

F 5

Secţia L7 Dej
Nr. 1968/09.08.2022

Tel. /Fax.: +40 264 216185
Tel. /Fax.CFR: 223484

PROCES VERBAL

Încheiat azi 09.08.2022.de către comisia mixtă întrunită în baza convocării de comisie înregistrată cu nr.47/D/315/01.08.2022 de catre Divizia Tehnica, Serviciul TE Cadastru ca urmare a solicitării transmise de către THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj prin care solicită avizul Sucursalei Regionale CF Cluj pentru proiect nr 2022– „***ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII***", situat în Strada George Cosbuc, nr. 7 loc. Apahida, jud. Cluj

Avizul CFR se cere prin Certificatul de urbanism nr. **1316 din 21.12.2021** valabil până la data de20.12.2022 eliberat de Primaria Apahida

Beneficiarul THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L este proprietar al imobilului înscris în:

- CF 51650 nr.cad. 51650 cu suprafata de 2440 mp
- CF 51996 nr.cad. 51996 cu suprafata de 25320 mp
- CF 53052 nr.cad. 53052 cu suprafata de 795 mp
- CF 54016 nr.cad. 54016 cu suprafata de 250 mp
- CF 62352 nr.cad. 62352 cu suprafata de 2464 mp
- CF 63848 nr.cad. 63848 cu suprafata de 1067 mp
- CF 66208 nr.cad. 66208 cu suprafata de 720 mp
- CF 68187 nr.cad. 68187 cu suprafata de 1500 mp
- CF 69337 nr.cad. 69337 cu suprafata de 2574 mp
- CF 69363 nr.cad. 69363 cu suprafata de 747 mp
- CF 69769 nr.cad. 69769 cu suprafata de 392 mp
- CF 69776 nr.cad. 69776 cu suprafata de 921 mp
- CF 69845 nr.cad. 69845 cu suprafata de 4200 mp
- CF 70016 nr.cad. 70016 cu suprafata de 2300 mp
- CF 70345 nr.cad. 70345 cu suprafata de 768 mp
- CF 70643 nr.cad. 70643 cu suprafata de 1565 mp
- CF 70987 nr.cad. 70987 cu suprafata de 2857 mp
- CF 71061 nr.cad. 71061 cu suprafata de 1169 mp
- CF 71092 nr.cad. 71092 cu suprafata de 231 mp
- CF 71520 nr.cad. 71520 cu suprafata de 235 mp masurată, respectiv suprafata de 1800 mp din acte
- CF 72488 nr.cad. 71488 cu suprafata de 2668 mp

- AVIZAT -
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ
NR. 39 din data de 2908 22
SECRETAR CTE

În urma deplasării comisiei la faţa locului s-au constatat următoarele:

Obiectivul va fi amplasat în - intravilanul localitatii Apahida, jud. Cluj, in zona de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare, in vecinatatea linie cf 412 Apahida-Baia Mare (fir I), in interstatia Apahida-Jucu, intre km 1+968 - km 2+259, pe partea stanga in sensul de crestere a kilometrajului.

Linia în aproprierea căreia se află amplasamentul propus este:

- linie interoperabilă, cale dublă, electrificată, în aliniament /curbă, face parte din infrastructura publică

- Linia în dreptul căreia se va afla amplasamentul este:
  - rambleu cu H =1,5-2

Lucrări de artă aflate în vecinătate : poduri/podeţe/ TN si tip semnalizare / ziduri de sprijin/ etc.-**nu sunt**

Sistemul de asigurare a scurgerii apelor pluviale în zona cf este: **nu exista**

Suprastructura liniei cea mai apropiată, este formată din şină tip 65 (fir I) , traverse de beton, CFJ.

Linia nu este propusa la casare, nu este inchisa.

Limita zonei CFR pe porţiunea analizată este dată în coordonate Stereo 70 conform planului de amplasament si delimitare a imobilului aferent CF 54638 nr. cad. 54638 UAT Apahida, anexat, scara 1:1000.

Limita proprietăţii beneficiarului pe porţiunea analizată (**pana la limita zonei de protectie**) este delimitată **in coordonate CFR (X,Y),** faţă de axul linie cf .412 Apahida-Baia Mare, astfel:

- **km 1+968/33,32 m – pct. 183**
- **km 1+968/100 m – pct 128**
- **km 2+224/14,24 m – pct 102**
- **km 2+248/100 m**

În concluzie: **NU SE ÎNCALCĂ ZONA CFR.**

Între proprietatea beneficiarului (intre pct. 102-112) şi zona CFR **nu există** alte proprietati**. Intre pct. 112-115,181-183 există** alte proprietati

Distanţa din axul ultimei linii cf (412 Apahida-Baia Mare) până la cel mai apropiat punct al proprietăţii beneficiarului este **de 6,31** m, în dreptul **km 2+058**

Amplasamentul studiat are acces din strazile George Cosbuc, Liliacului, si este tanget cu strada Crisan.

Vizibilitatea **nu este** afectată.

Utilităţi: - alimentarea cu energie electrică – din reteaua publica;
- alimentarea cu apă potabilă – din reteaua publica;
- evacuarea apelor pluviale şi menajere – din reteaua publica;

- Situaţia poziţiei cablurilor şi instalaţiilor CFR existente în zonă (măsuri propuse necesare pentru protejarea lor dacă este cazul):
  - **ELF** -in zona studiata nu sunt cabluri;
  - **SCB** -cabluri SCB situate pe partea stângă şi dreaptă a liniei c.f.412 Apahida-Baia Mare, la aprox. 5-7 m din ax cf (cel mai apropiat), adâncime 0.80 m
  - **TTR** -cablu interurban subteran, situat pe partea stângă la aprox. 6-7 m din ax cf (cel mai apropiat), adâncime 0.80 m
  - **FO** -pe partea stângă, traseu aerian situat pe stalpi LC

PRIN PUZ SE PROPUNE

Obiectul principal al Planului Urbanistic Zonal il constituie propunerea de reglementare a zonei studiate amplasate in com. Apahida, jud. Cluj, in vederea construirii.

Pe terenul situat se propune realizarea unui ansamblu functional mixt, compus din 10 corpuri de cladire care contin functiuni de interes public, locuire colectiva si gradinita.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

- schimbarea destinatiei zonei in zona mixta
- stabilirea traseelor noi de drum si retele edilitare
- parcelarea terenului
- stabilirea modului de organizare urbanistica a zonei
- configurarea / amplasarea cladirilor pe parcele
- precizarea regimului de inaltime a constructiilor si a indicilor urbanistici POT si CUT
- stabilirea tipurilor de locuinte si dotarilor complementare comunitare
- trecerea unor terenuri din proprietatea privata in proprietate publica (administratia locala)
- schimbarea unei parcele din proprietate publica in propritate privata, la schimb cu un teren privat, de o suprafata mai mare, cota 1:1,6

- AVIZAT -
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ
NR. 39 din data de 29.08.20 22
SECRETAR CTE

- Beneficiarul **NU** va folosi la iluminatul exterior: lumini de culoare roşie, galbenă, verde, albastră amplasate în direcţia traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară – conform prevederile din OUG nr. 12/1998 actualizata.
- În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea S.N.C.F.R. aprobată prin Legea nr. 89/1999, se atrage atenţia că limita a 20m de o parte şi de alta faţă de axul căii ferate este constituită zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice. În această zonă, în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri proprietate privată, pot fi efectuate exproprieri pentru cauze de utilitate publică, în condiţiile legii.
- <u>Pentru construcţii în apropierea liniilor electrificate</u>: În cazul în care există construcţii confecţionate din părţi metalice (ex: gard din plasă de sârmă, stâlpi metalici, cabine executate din profile metalice, etc.), se vor proteja contra influenţelor căii ferate electrificate prin legarea acesteia la o priză de pământ individuală, aflându-se în zona de influenţă a liniei de contact (conform prevederilor STAS 4392/1962 şi a Normativului pentru protecţia împotriva influenţelor căilor ferate electrificate monofazat 25kV, 50 Hz – cap. 4, pct. 4.1.5).
- Eventualele pagube aduse de beneficiar CNCF"CFR"SA vor fi suportate de către acesta CNCF"CFR"SA **NU** îşi asumă răspunderea pentru eventualele pagube produse din cauza trepidaţiilor provenite din cauza trepidaţiilor provenite din traficul feroviar.

Taxa de comisie în valoare de 864,69 lei +TVA a fost achitată cu OP nr. 28/04.08.2022 corespunzător facturii nr. 4350002028/03.08.2022

ALTE CONSTATĂRI: _____

_____

_____

_____

_____

<u>La comisie au participat:</u>

SEF STATIE APAHIDA

BENEFICIAR/ PROIECTANT

SECŢIA L7 DEJ

FILIP ADINA

SECŢIA CT1

DAVID CRISTIAN

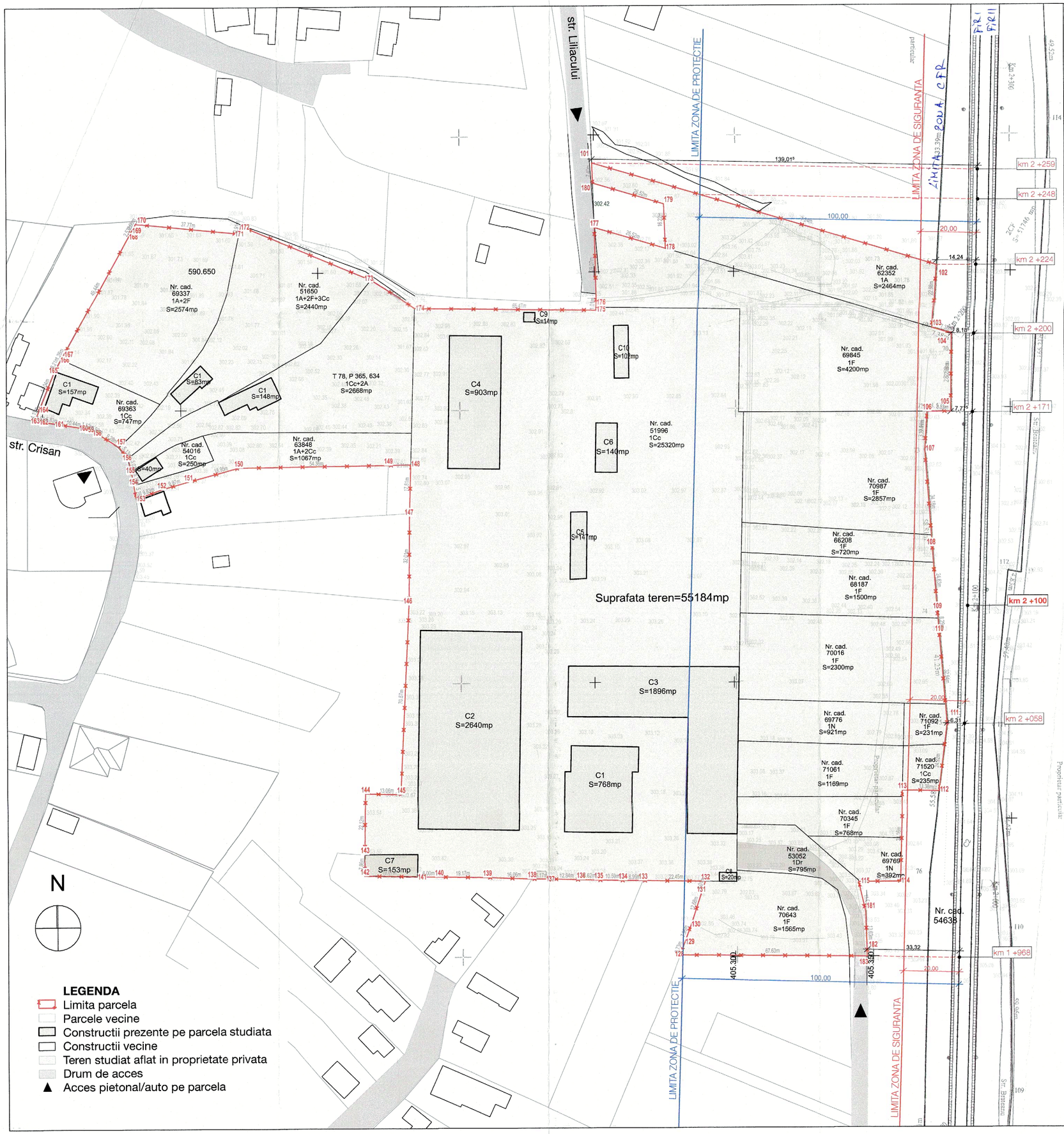
ELECTRIFICARE- DISTRICTUL ...IFTE I CLUJ

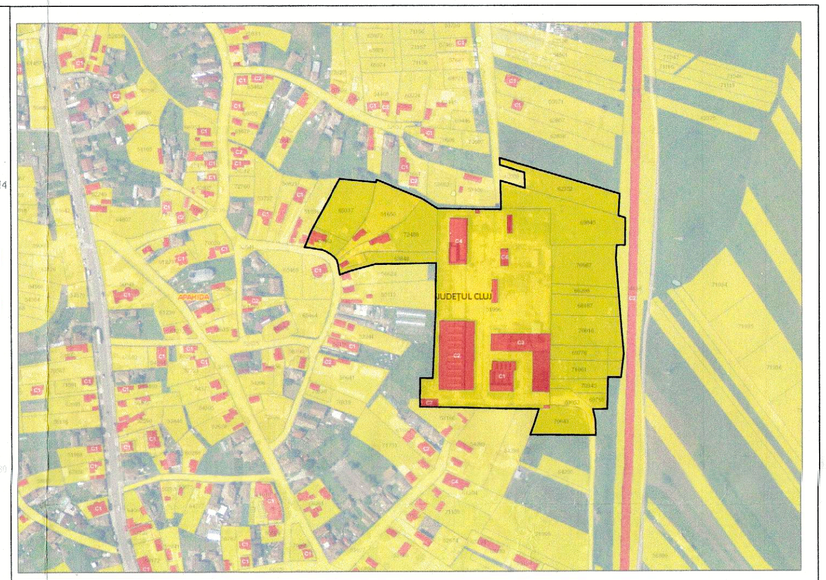
SILVAŞAN VASILE

- AVIZAT -
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ
NR. 39 din data de 29.08 20 22
SECRETAR CTE

SC TELECOMUNICAŢII CFR CLUJ – AGENŢIA CLUJ ZONA .....

RADU MURĂŞAN





Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
101	590689.750	405249.301	129.59
102	590652.162	405373.319	22.98
103	590629.225	405371.931	7.38
104	590627.085	405378.992	28.58
105	590598.503	405378.606	8.53
106	590598.512	405370.073	13.94
107	590584.598	405369.231	34.18
108	590550.514	405371.771	24.63
109	590525.953	405373.601	8.29
110	590517.691	405374.292	32.94
111	590484.866	405377.037	24.92
112	590460.125	405374.075	13.38
113	590460.380	405360.694	33.16
114	590427.226	405359.884	15.16
115	590427.104	405344.720	11.03
181	590416.353	405347.181	13.63
182	590402.729	405347.695	2.81
183	590399.922	405347.673	67.63
128	590400.573	405280.051	3.73
129	590404.083	405281.317	7.96
130	590411.574	405284.021	12.68
131	590423.543	405287.910	4.01
132	590427.463	405289.141	22.45
133	590427.763	405266.696	6.99
134	590427.862	405259.704	10.59
135	590428.072	405249.114	4.62
136	590428.203	405244.500	12.84
137	590428.489	405231.661	5.17
138	590428.535	405226.496	16.06
139	590429.125	405210.449	19.17
140	590429.416	405191.277	6.00
141	590429.507	405185.279	19.07
142	590429.797	405166.210	7.86
143	590437.654	405166.292	22.12
144	590459.770	405166.532	13.06
145	590459.460	405179.584	70.57
146	590529.956	405182.809	32.01
147	590561.967	405183.035	17.81
148	590579.767	405183.531	8.31
149	590579.833	405175.225	54.36
150	590578.891	405120.869	18.95
151	590573.924	405102.581	9.97
152	590571.117	405093.010	9.83
153	590567.695	405083.792	5.16
154	590572.772	405082.895	5.18
155	590577.889	405082.096	5.07
156	590582.811	405080.868	5.13
157	590586.816	405077.661	9.28
158	590591.788	405069.825	3.96
159	590593.380	405066.174	1.12
160	590593.680	405065.091	10.44
161	590595.411	405054.792	5.83
162	590596.293	405049.027	1.93
163	590596.531	405047.109	4.15
164	590600.301	405048.834	14.04
165	590613.369	405053.963	6.21
166	590618.819	405056.933	1.26
167	590619.929	405057.538	49.44
168	590663.353	405081.181	2.53
169	590665.571	405082.396	2.96
170	590668.168	405083.819	37.77
171	590664.468	405121.409	2.91
172	590667.311	405122.029	51.21
173	590647.368	405169.192	19.09
174	590636.941	405185.183	65.47
175	590636.068	405250.644	1.01
176	590637.075	405250.627	29.07
177	590666.145	405250.118	26.52
178	590658.452	405275.499	16.22
179	590674.665	405274.937	26.52
180	590682.358	405249.557	7.40
S = 55184 mp			

PAD aferent CF 54638 nr. cad. 54638 UAT APAHIDA, Jud. CLUJ

LINIA 412 APAHIDA - BAIA MARE

INTERSTAȚIA APAHIDA - JUCU

KM 1+968 - 2+259

Conform cu originalul, verificat Filip Adina

Confirm prin cadastrator "CFR" 23.08.2022

Sef Sectie L7 Ing. Mircea BUTEANU

- AVIZAT - în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ NR. 39 din data de 29.08.22 SECRETAR CTE

BILANT TERITORIAL EXISTENT

1	Suprafata teren studiat	55.183,00	mp
2	Suprafata construita	7.226,00	mp
	P.O.T. existent	13,09	%
3	Suprafata desfasurata	7.226,00	mp
	C.U.T. existente	0,13	
4	Platforma pavata-industrie	18.522,00	mp
5	Spatii verzi/gradini	29.435,00	mp

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania 400129
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	**SC THIS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTIONS SRL**str. Tautului nr. 42A, com. Floresti, Jud. Cluj
Denumire proiect:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
Amplasament:	str. George Cosbuc, nr. 7, loc. Cluj Napoca, satul Apahida, com. Apahida jud. Cluj

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 03.08.2022	Plansa: **PLAN DE SITUATIE EXISTENTA** A.02
Proiectat / Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect:	
Desenat:	arh. stag. Ana-Maria Iancu	Scara: 1:1000	
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Faza: P.U.Z.	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC		

Divizia TEHNICA – Serviciul O.T.N. – Birou Avize CFR
Nr. 47/A/Av/227/28.08.2023

DOCUMENT DE AVIZARE C.T.E. NR. 39/I.3/29.08.2022

- ACTUALIZARE -

1. Denumirea lucrării: „Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru regenerare urbană realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerţ, dotări comunitare, birouri, gradiniţă, spaţii verzi, parking auto, servicii" pe amplasamentul situat în intravilanul loc. Apahida, jud. Cluj

2. Beneficiar: THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. – loc.Floreşti, com. Floreşti jud. Cluj;

3. Proiectant general: Atelier RVD - Arhitectură strategie şi urbanism – Cluj-Napoca;

4. Conţinutul documentaţiei

- proces verbal nr. 1968/09.08.2022 al Sectiei L7 Dej;
- plan de situaţie sc.1:1000 aferent procesului verbal;
- extrase CF nr.: 51650, 51996, 53052, 54016, 62352, 63848, 66208, 68187, 69337, 69363, 69769, 69776, 69845, 70016, 70345, 70643, 70987, 71061, 71092, 71520 şi 72488 Apahida emise de OCPI Cluj - BCPI Cluj-Napoca;
- Certificat de Urbanism nr. 538/30.05.2023 eliberat de Primăria com. Apahida, jud. Cluj;
- memoriu tehnic;
- plan de încadrare în teritoriu;
- plan de situaţie existentă, sc.1:1000.

5. Prezentare generală:

5.1. Situaţia existentă

Imobilul (terenul), în suprafaţă totală de **55.183 mp** este situat în intravilanul loc. Apahida, jud. Cluj şi este înscris în:

- CF 51650 nr.cad. 51650 cu suprafaţa de 2.440 mp;
- CF 51996 nr.cad. 51996 cu suprafaţa de 25.320 mp;
- CF 53052 nr.cad. 53052 cu suprafaţa de 2.937 mp;
- CF 54016 nr.cad. 54016 cu suprafaţa de 250 mp;
- CF 62352 nr.cad. 62352 cu suprafata de 2464 mp;
- CF 63848 nr.cad. 63848 cu suprafata de 1067 mp;
- CF 66208 nr.cad. 66208 cu suprafata de 720 mp;
- CF 68187 nr.cad. 68187 cu suprafata de 1500 mp;
- CF 69337 nr.cad. 69337 cu suprafata de 2574 mp;
- CF 69363 nr.cad. 69363 cu suprafata de 747 mp;
- CF 69769 nr.cad. 69769 cu suprafata de 392 mp;
- CF 69776 nr.cad. 69776 cu suprafata de 921 mp;

- CF 69845 nr.cad. 69845 cu suprafata de 4200 mp;
- CF 70016 nr.cad. 70016 cu suprafata de 2300 mp;
- CF 70345 nr.cad. 70345 cu suprafata de 768 mp;
- CF 70643 nr.cad. 70643 cu suprafata de 1565 mp;
- CF 70987 nr.cad. 70987 cu suprafata de 2857 mp;
- CF 71061 nr.cad. 71061 cu suprafata de 1169 mp;
- CF 71092 nr.cad. 71092 cu suprafata de 231 mp;
- CF 71520 nr.cad. 71520 cu suprafata de 235 mp măsurată, respectiv suprafaţa de 1800 mp din acte;
- CF 72488 nr.cad. 71488 cu suprafata de 2668 mp.

Conform extraelor de Carte Funciară nr.: 51650, 51996, 53052, 54016, 62352, 63848, 66208, 68187, 69337, 69363, 69769, 69776, 69845, 70016, 70345, 70643, 70987, 71061, 71092, 71520 şi 72488 Apahida emise de OCPI Cluj - BCPI Cluj-Napoca, terenul se află în proprietatea THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. cu sediul în loc.Floreşti, com. Floreşti jud. Cluj.

Amplasamentul zonei studiate se află situat parţial în zona de siguranţă şi în zona de de protecţie a infrastructurii feroviare a liniei c.f. 412 Apahida – Baia Mare, în interstaţia c.f. Apahida – Jucu, în intervalul km km 1+968 - km 2+259, pe partea stângă în sens kilometric crescător.

Distanţa de la axul ultimei linii c.f. până la limita terenului propus pentru PUZ (limita proprietăţii benefi-ciarului) este de **6,31 m** (în dreptul km 2+058).

5.2 Situaţia proiectată:

Obiectul principal al PUZ-ului îl constituie propunerea de reglementare a zonei studiate amplasată în com. Apahida, jud. Cluj, în vederea construirii.

Pe terenul studiat se propune realizarea unui ansamblu mixt, compus din 10 corpuri de clădire care conţin funcţiuni de interes public: locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerţ, dotări comunitare, birouri, grădiniţă, spaţii verzi, parking auto, servicii.

PUZ-ul îşi propune rezolvarea următoarelor obiective:

- schimbarea destinaţiei zonei în zonă mixtă
- stabilirea traseelor noi de drum şi reţele edilitare
- parcelarea terenului
- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei
- configurarea/amplasarea clădirilor pe parcele
- precizarea regimului de înălţime a construcţiilor şi a indicilor urbanistici POT şi CUT
- stabilirea tipurilor de locuinţe şi dotărilor complementare comunitare
- trecerea unor terenuri din proprietatea privată în proprietate publică (administraţia locală)
- schimbarea unei parcele din proprietate publică în propritate privată, la schimb cu un teren privat, de o suprafaţă mai mare, cota 1:1,6.

Zona studiată este delimitată după cum urmează:

- spre Sud – str. Horea şi proprietăţi private;
- spre Est- calea ferată;
- spre Nord – str. Liliacului şi proprietăţi private;
- spre Vest – str. Crişan şi proprietăţi private.

Suprafaţa reglementată = 55.186 mp din care:

parcela 1 - UTR_1 - functiuni mixte = 53.171 mp

parcela 2 - UTR_2 - gradinita = 2.012 mp

UTR 1 - FUNCTIUNI MIXTE

SUPRAFATA UTR: 53.171,87 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 1,8

(S.C.D.) SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFAŞURATĂ MAXIMĂ
S.C.D. max propus = 95.709,3 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE ÎNĂLŢIME
Regim de înălţime max. propus: 1-2S/D+P+4E+2R, h max. 27 m

UTR_2 - INSTITUŢII (GRĂDINIŢĂ)
SUPRAFATA UTR: 2.012 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 0,9

(S.C.D.) SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ MAXIMĂ
S.C.D. max propus = 800 mp

SPAŢIU VERDE minim = 30%

REGIM DE ÎNĂLŢIME
Regim de înălţime max. propus: S/D+P+E.

Accesul se va realiza din străzile George Cosbuc, Liliacului, şi este tanget cu strada Crişan.
Utilităţi: - alimentarea cu energie electrică – din reţeaua publică existentă în zonă;
- alimentarea cu apă potabilă – din reţeaua de apă potabilă existentă în zonă;
- evacuarea apelor uzate – în reţeaua publică existentă în zonă.

Lucrări de artă aflate în vecinătate: -.
Situaţia cablurilor CFR:
- **SCB:** – pe partea stângă şi dreaptă a liniei c.f.412 Apahida-Baia Mare, la ~ 5÷7 m din axul liniei cf (cea mai apropiată) şi la o adâncime 0,80 m;
- **TTR:** – cablu interurban subteran, situat pe partea stângă la ~ 6÷7 m din axul liniei cf (cea mai apropiată) şi la o adâncime de 0,8 m;
- **FO**: – traseu aerian, pe stâlpii LC, pe partea stângă în sens km;
- **ELF:** – nu sunt în zona studiată.

**Linia c.f. 412 Apahida – Baia Mare în apropierea căreia se află amplasamentul, este linie interoperabilă, cale dublă, electrificată, în aliniament, rambleu cu h=1,5÷2m.*

pentru: **DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ nr. 41/4320/25.07.2022** – privind: **„Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru regenerare urbană realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, gradiniță, spații verzi, parking auto, servicii"** pe amplasamentul situat în intravilanul loc. Apahida, jud. Cluj, în următoarele condiții:

1. În conformitate cu prevederile Ordinului M.T.I.C. nr. 2031/2020 şi a Dispoziției Directorului General nr. 79 din 31.03.2022 a Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR"- S.A. București, beneficiarul lucrării va solicita:

- ***Avizul CFR*** de la Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj, pentru toate construcțiile ce urmează a fi amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de o parte şi de alta a axului liniei c.f.), în vederea obținerii Autorizației de execuție C.F.R. pentru începerea lucrărilor.

2. Beneficiarul va respecta *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 83/29.11.2016 de modificare şi completare a O.U.G. nr. 12/1998 (republicată în 2004), aprobată prin Legea nr. 89/1999, privind transportul pe căile ferate române, care prevede următoarele:*

- *în scopul desfăşurării în bune condiții a circulației feroviare şi al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță şi zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:*
- *<u>zona de siguranță</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare şi de siguranța circulației şi a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum şi a instalațiilor şi lucrărilor de protecție a mediului.*
- *<u>zona de protecție</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte şi de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum şi terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100,00 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților pot fi amplasate în această zonă, numai cu aprobarea C.N.C.F."CFR"- S.A., conform actelor normative în vigoare;*
- *în cazul în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietete privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.*

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

- amplasarea oricăror construcții, fie şi cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuştilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deşeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum şi a condițiilor de desfăşurare normală a traficului feroviar.

4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **NU** se vor amplasa depozite de deşeuri (metalice - fier vechi, etc.), gropi de gunoi menajer, stații de epurare de orice fel, gropi adânci ce acumulează ape meteorice, incinte industriale şi depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului şi pânzelor freatice, organizări de şantier abandonate, cu utilaje şi construcții degradate, instalații poluante care ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată şi circulația feroviară.

5. Accesul la zona studiată se va realiza din străzile George Cosbuc, Liliacului şi este tanget cu str. Crişan.

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

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

8. Având în vedere faptul că lucrările propuse prin prezenta documentaţie interferează cu lucrările prevăzute în Studiul de Fezabilitate şi în Proiectul tehnic pentru modernizarea liniei de cale ferată Apahida – Suceava, subsecţiunea 1: Apahida - Ilva Mică se va evita amplasarea reţelelor aeriene în zona de siguranţă a infrastructurii feroviare.

9. Beneficiarul va avea în vedere şi faptul că investiţia se suprapune cu traseul lucrărilor propuse prin Studiul de Fezabilitate: Tren metropolitan Gilău – Floreşti – Cluj-Napoca – Baciu – Apahida – Jucu – Bonţida şi ca urmare poate solicita informaţii suplimentare despre acest proiect Primăriei Cluj-Napoca.

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

11. C.N.C.F. "CFR" – S.A. nu recomandă amplasarea construcţiilor în zona de protecţie a căii ferate (fâşia de 100 m la stânga şi la dreapta căii ferate). Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri: poluare fonică şi vibraţii produse de circulaţia trenurilor, etc şi nu-şi asumă răspunderea, pe toată durata de existenţă a construcţiilor, pentru eventualele degradări ale construcţiilor, determinate de acestea.

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

13. *Prezentul Aviz C.F.R. este valabil <u>numai dacă</u> nu sunt modificări ale amplasamentului şi ale elementelor constructive.*

14. Prezentul Aviz CFR este valabil pentru Certificatul de Urbanism nr. 538/30.05.2023 emis in aceleasi conditii in ceea ce priveste partea din proiect pe zona de protectie. Certificatul de Urbanism nr. 538/30.05.2023 inlocuieste Certificatul de Urbanism nr. 1316/21.12.2021 eliberat de Primăria com. Apahida, jud. Cluj si actualizeaza suprafata care face obiectul PUZ-lui de la 53.183mp la 55.591mp. Modificarea suprafetei este in afara zonei de protectie a liniei CF.

DIRECTOR
Ing. Petru CEŞA

ŞEF DIVIZIE TEHNICA
Ing. Norbert KISS

ŞEF BIROU AVIZE CFR
Ing. Corina SOLOMON

Red. Ing. Corina SOLOMON / Nr. exemplare: 1

23 SET. 2022

DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEŢULUI CLUJ
Cluj Napoca, str. Constanţa nr. 5

Nr. 2817/904 Întocmit _____

NOTIFICARE DE ASISTENŢĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂŢII
(SCOP INFORMATIV)

La cererea **SC THIS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTIONS SRL**

în calitate de **beneficiar**
cu sediul în **Com. Floresti, sat Floresti, str. Tautului, nr. 42A, ap. 1**
având în vedere prevederile art. 3, alin.4 si art. 18 din Ord. M.S. nr. 1030/2009, completat şi modificat cu Ord. M.S. 251/2012
se notifică conformitatea obiectivului / investiţiei / activitatii:
Elaborare PUZ pentru regenerare urbana - realizare ansamblu mixt care sa cuprinda locuire colectiva, zona de servicii, centru de cartier, comert, dotari comunitare, birouri, gradinita, spatii verzi, parking auto, servicii. Clauza: antifonarea spatiului comercial cu respectarea prevederilor Ord. MS 119/2014 completat si modificat.

în baza referatului de evaluare nr. 904/08.08.2022

amplasat in localitatea: **Com. Apahida** **str. George Cosbuc, nr. 7**

Nota - beneficiarul se obliga:

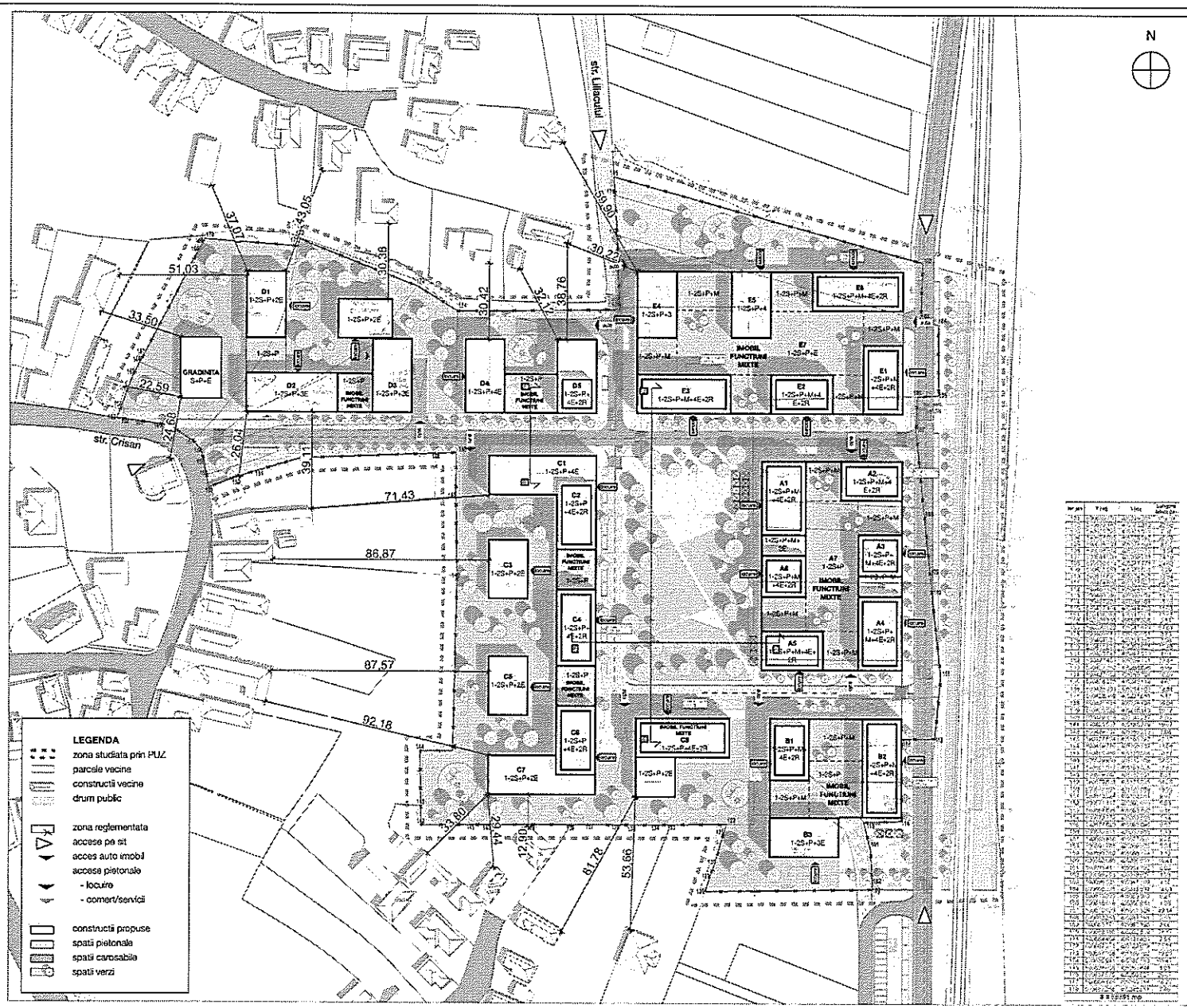
- sa anunţe orice modificare faţă de situaţia notificată;
- sa aplice şi să respecte normele de igienă şi sănătate publică în vigoare
- prezenta notificare este valabilă numai însoţită de documentele vizate spre neschimbare

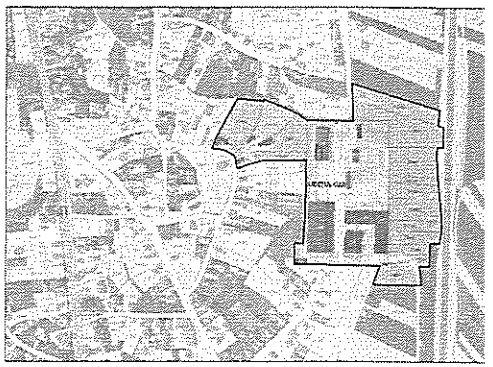
Pe parcursul construirii şi amenajării, se poate cere consult de specialitate.

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI CLUJ 1 ROMÂNIA

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Mihai Moisescu-Gota

COMPARTIMENT
AVIZE / AUTORIZARE
Dr. Chakirou Cristina





SUPRAFATA TEREN = 55 591 mp
Suprafata reglementata = 55 591 mp
din care:
UTR_1 - functiuni mixte = 53 591 mp
UTR_2 - institutii publice = 2 000 mp

▷ **UTR_1 - FUNCTIUNI MIXTE**

SUPRAFATA UTR - 53 591 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 1,8
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la ni

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA
S.C. max propus UTR = 32 154,6 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus UTR = 96 463,8 mp

SPATIU VERDE minim UTR = 20%
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: (1-2S/D+P+Mz+4E+2R
H cornisa max = +22 m
H max = +27 m

PARCAJE
locuinte:
- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp
- 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU, mai mare sau egala cu 50 mp

comert: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprof. de vanzare
servicii: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafata utila

▷ **UTR_2 - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE**

SUPRAFATA UTR - 2 000 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 0,9

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus UTR = 1 800 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

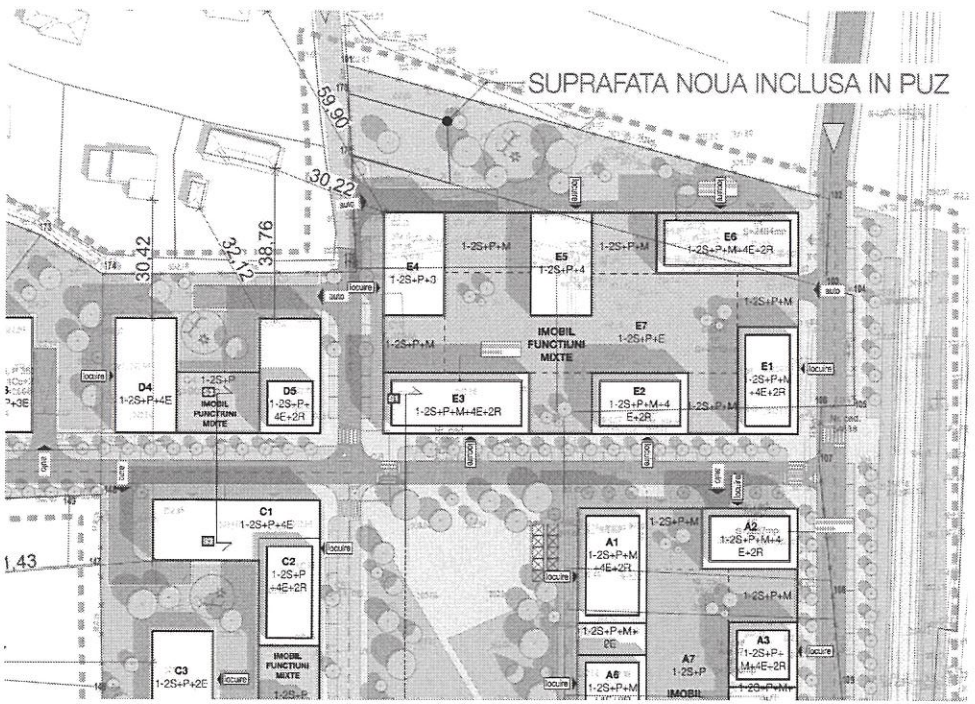
REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: S/D+P+2E

DESPRE BIROU AVIZE ALTOR VIZAT PENTRU NESCHIMD

CONFO CU ORIGIN

Atelier RVD ARHITECTURA STRATEGII SI URBANISM		Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1, sat. Floresti, comun
		Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOC COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, YEZI, PARKING AUTO, SERVICII
		Amplasament:	strada George Costuc, nr. 7, sat. Apahida, comun
Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 05.07.2022	Planse: PLAN DE SITUA PROPUSA
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator PUR:	arh. Ionel VITOC	Faza: DU	





D.S.P. CLUJ
BIROU AVIZE-AUTORIZATII
AVIZAT
PENTRU NESCHIMBARE

Distribuţie Energie Electrică Romania – Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702
Fax: +40264 205704
office.cluj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J12/426/2002
www.distributie-energie.ro

Către THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6010230950180 / 12.09.2023 pentru **obiectivul**: **PUZ PENTRU REGENERARE URBANA-REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA,ZONA DE SERVICII,CENTRU DE CARTIER,COMERT,DOTARI COMUNITARE,BIROURI,GRADINITA,SPATII VERZI,PARKING AUTO,SERVICII**
de la adresa: **APAHIDA,** sat **-**, strada **GEORGE COSBUC**, nr. **7**, bloc **-**, etaj **-**, apartament **-**, cod postal **407035**, numar cadastral **-**, judeţul **CLUJ**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6010230950180 / 15.09.2023

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică şi se încadrează în distanțele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Joasa tensiune Trifazat**.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea 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 30.05.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia 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. **a.4** şi a Certificatului de urbanism nr. **538 / 30.05.2023**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Exista** instalatii electrice ce nu aparţin operatorului de distribuție (sucursala CLUJ-NAPOCA) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) **instalatii MT si JT-TERTI** în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuție.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice.

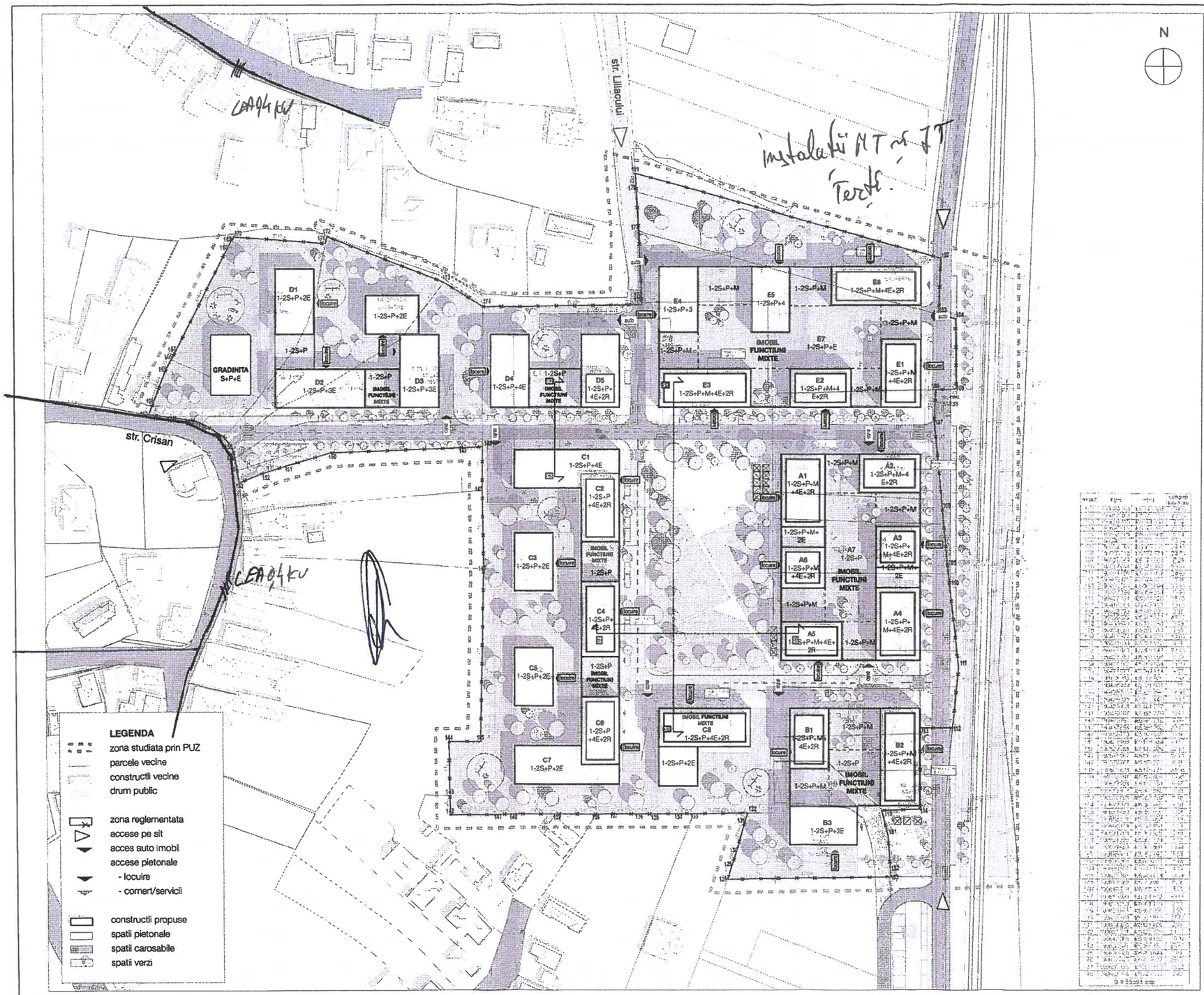
Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

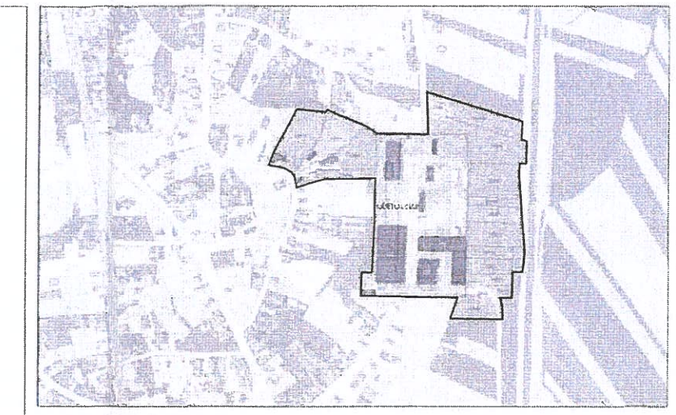
Tel: +40264 205702
Fax: +40264 205704
office.cluj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J12/426/2002
www.distributie-energie.ro

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Cluj-Napoca

15.9.2023 10:13 Document id: 9045919
Semnat de: Ioan Marchis





SUPRAFATA TEREN = 55 591 mp
Suprafata reglementata = 55 591 mp
din care:
UTR_1 - functiuni mixte = 53 591 mp
UTR_2 - institutii publice = 2 000 mp

▷ UTR_1 - FUNCTIUNI MIXTE

SUPRAFATA UTR - 53 591 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 1,8
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA
S.C. max propus UTR = 32 154,6 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus UTR = 96 463,8 mp

SPATIU VERDE minim UTR = 30%
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: (1-2)S/D+P+Mz+4E+2R
H cornisa max = +22 m
H max = +27 m

PARCAJE
locuinte:
- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp
- 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU. mai mare sau egala cu 50 mp

comert: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp supraf. de vanzare
servicii: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafata utila

▷ UTR_2 - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

SUPRAFATA UTR - 2 000 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 0,9

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus UTR = 1 800 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: S/D+P+2E

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM
A: B-dul Eroilor nr.14 et.3, Cluj-Napoca, Romania
T: 0755.21.30.79
F: 0264.402.030
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1, sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 26.05.2023	Plansa: **PLAN DE SITUATIE PROPUSA** A.4
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	Faza: CU	

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică Romania – 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 **R.C. DEER/Suc.** J2002000352121 / J2002000426123
office.cluj@distributie-energie.ro www.distributie-energie.ro

Nr. 73412 / Data 09.06.2026

ÎNŞTIINŢARE

Către Nume solicitant: **THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**
Tel/Fax**: 0742055225**
Adresa: **CLUJ**, -, **FLORESTI**, -, str. **TAUTULUI**, nr. **42/A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. **1**, cod postal **407280**

Referitor la cererea dvs. nr. **6010260508241**/ **25.05.2026** pentru obţinerea avizului tehnic de racordare a obiectivului situat în judeţul **Cluj**, **APAHIDA**, sat -, str. **GEORGE COSBUC**, nr. **7**, bloc **-,** ap. -, scara -, etaj -, cod postal **407035**, vă informăm că **solicitarea dvs. a fost incadrata necorespunzator**.

Va rugam sa redepuneti o noua solicitare cu incadrarea acesteia conform mentiunilor de mai jos:

Dupa analizarea documentatiei s-a constatat ca obiectivul din Certificatului de Urbanism : "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Regenerare Urbana " nu corespunde criterilor pentru eliberarea unui Aviz Tehnic de Racordare strict pentru un imobil mixt.
Conform documentatiei depuse, a Plan de Situatie Propus, rezulta ca incadrarea este de asemenea necorespunzatoare, fiind necesar incadrarea conform Ordin 59/2013 cu modificarile si completarile ulterioare, ca Dezvoltator.
De asemenea Certificatul de Urbanism prelungit a fost valabil pana in data de 30.05.2026

Pentru a anula solicitarea cu numarul 6010260508241/ 25.05.2026 avem nevoie de confirmarea dvs. In caz contrar, cererea va expira in termen de 6 luni de la data prezentei informari.

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment CLUJ-NAPOCA
Ing. Romulus Cosmin PRECUP

Intocmit
Ungurean Flaviu

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică Romania – 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
R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123
office.cluj@distributie-energie.ro
www.distributie-energie.ro

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 526/26.07.2023

Obiectivul supus avizării: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII"**

Amplasament: **NR. 7(C.F. 69337, C.F. 69363, C.F. 51650, C.F. 72488, C.F. 63848, C.F. 54016, C.F. 51996, C.F. 62352, C.F. 69845, C.F. 70987, C.F. 66208, C.F. 68187, C.F. 70016, C.F. 69776, C.F. 71092, C.F. 71061, C.F. 71520, C.F. 70345, C.F. 69769, C.F. 53052, C.F. 70643, 62353, STR. GEORGE COSBUC, SAT APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ**

Beneficiar: **SC THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTIONS SRL**

În zona studiată există racorduri și conducte de distribuție gaze naturale, presiune ***redusă, PEHD SDR11, Dn 90 mm,*** *montaj subteran, conform planșelor anexate.*

Condiții impuse prin prezentul aviz de amplasament în zona de protecție și siguranță a elementelor sistemului de distribuție a gazelor naturale:

1. Avizul de amplasament va servi exclusiv pentru obținerea Autorizației de Construire, conform Certificatului de Urbanism nr. **538 din 30.05.2023**, emis de Comuna **APAHIDA.**

2. Se vor respecta distanțele de siguranță între conductele de distribuție sau racordurile de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform "Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale" – N.T.P.E.E. 2018.

3. Se vor respecta distanțele de siguranță între stații/posturi de reglare și diferite construcții sau instalații învecinate conform art. 37 din "Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale" – N.T.P.E.E. 2018.

4. Traseele racordurilor și conductelor de distribuție a gazelor naturale existente sunt prezentate pe planul de situație anexat, iar adâncimea de pozare a acestora este cuprinsă între 0,50 și 0,90 m.

5. În conformitate cu prevederile Art. 190 lit. c) și d) din Legea nr. 123/2012, legea energiei electrice și a gazelor naturale, pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale **se interzice** terților: să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, respectiv să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

6. În situația în care s-au produs avarii la elementele sistemului de distribuție sau a instalației de utilizare existente, se va anunța imediat CPL Concordia Filiala Cluj Romania, la TELVERDE 0800-800.417 sau 0264-704.790. De asemenea se vor opri, de îndată, lucrările în zonă și vor fi luate măsuri care sa împiedice un eventual incendiu sau o explozie, până la sosirea echipelor de intervenție ale CPL Concordia Filiala Cluj Romania.

7. Dacă lucrările care fac obiectul prezentului aviz impun modificarea instalației de utilizare a gazelor, sistarea alimentării cu gaze naturale și/sau demontarea componentelor postului de reglare-măsurare, acestea se vor realiza numai de personalul OSD, la solicitarea scrisă a beneficiarului.

CPL CONCORDIA FILIALA CLUJ ROMANIA
str. Traian 24 - 400598 Cluj-Napoca (CJ)
COD UNIC RO 14895720, ORC Nr. J12/1801/2002
Tel: +40 264 704 790, Fax: +40 264 207 38
Mail: cpl.cluj@cplconcordia.ro - www.cplconcordia.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 4497

8. În zona de protecție a elementelor sistemului de distribuție **este interzisă** executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 0,5 m față de axul acestora. **Săpăturile efectuate în zona de protecție se vor efectua exclusiv manual și numai în prezența delegatului OSD**.

9. În situația în care prin execuția obiectivului pentru care s-a solicitat avizul de amplasament se afectează răsuflătorile și/sau căminele aferente sistemului de distribuție, inclusiv accesoriile care intră in componența lor, acestea se vor reamplasa în poziția inițială. Dacă lucrările de construcție afectează acoperirea și/sau izolația conductelor de gaze naturale, acestea se vor reface conform normelor tehnice in vigoare.

10. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor de distribuție, a instalațiilor de racordare, a firului trasor, a foliei de avertizare, a răsuflătorilor, a tuburilor de protecție sau a oricăror elemente aparținând sistemului de distribuție a gazelor naturale existente, beneficiarul avizului și/sau persoanele care se fac vinovate de nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul, va/vor suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a eventualelor pierderi de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor/instalațiilor afectate.

11. 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.

12. Prezentul aviz este valabil pentru amplasamentul obiectivului precizat prin Certificatul de Urbanism nr. **538 din 30.05.2023** 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 Proiectare,
ing. Nyitrai Zsolt

Director General,
Eugen MOCAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ CPL CONCORDIA FILIALA CLUJ ROMÂNIA S.R.L. CLUJ-NAPOCA

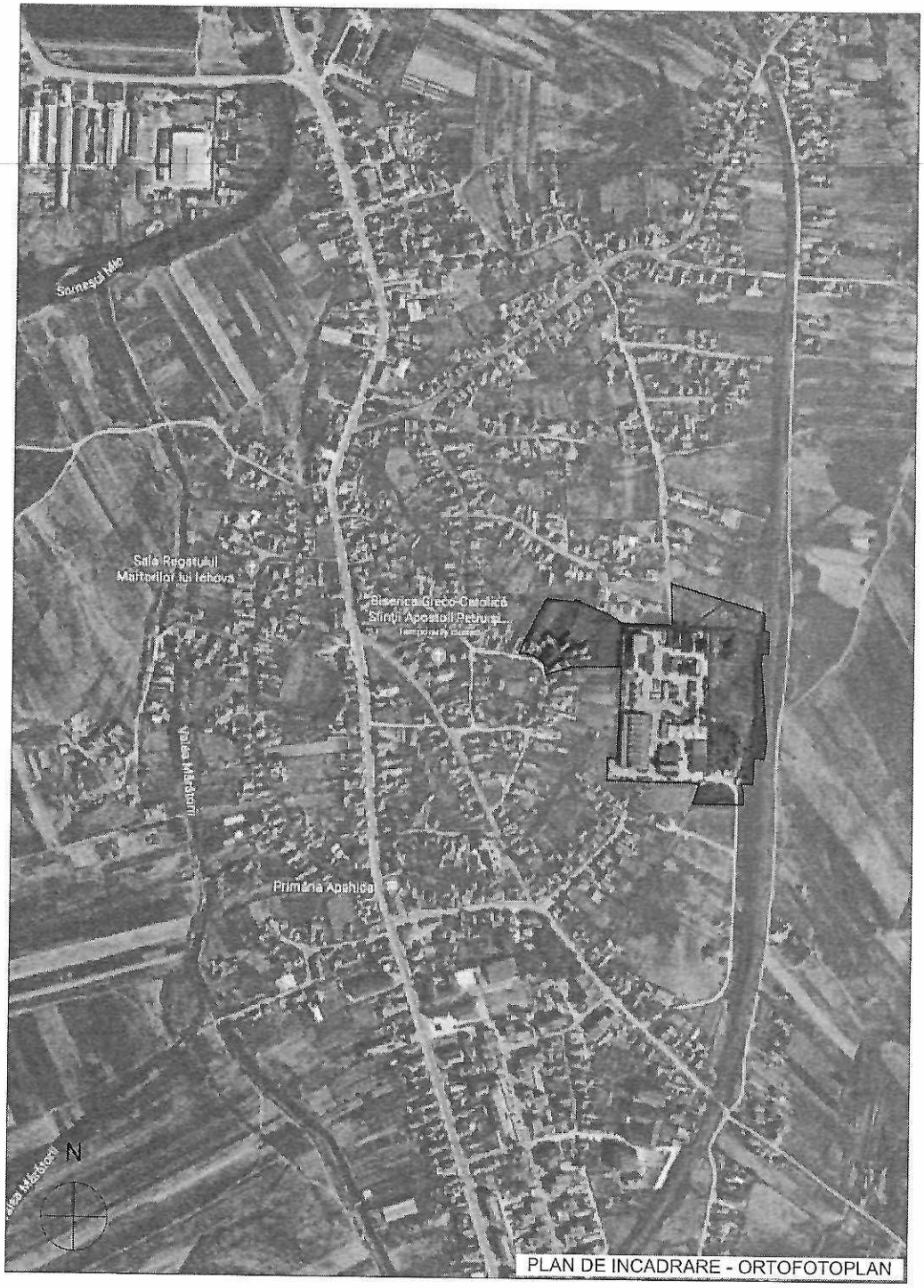
Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obiectul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

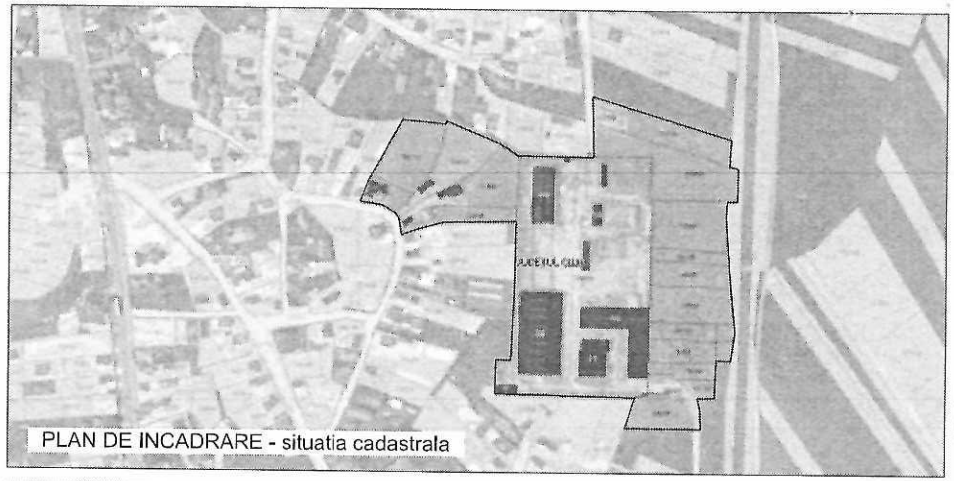
*) De la piciorul taluzului.
**) Din axul liniei de cale ferată.

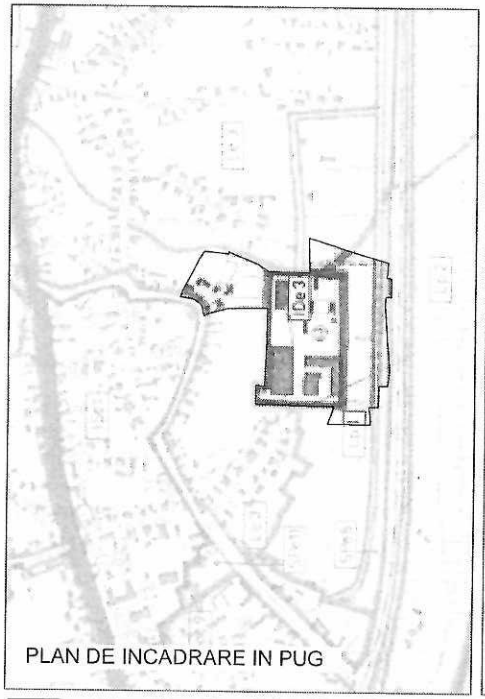
NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

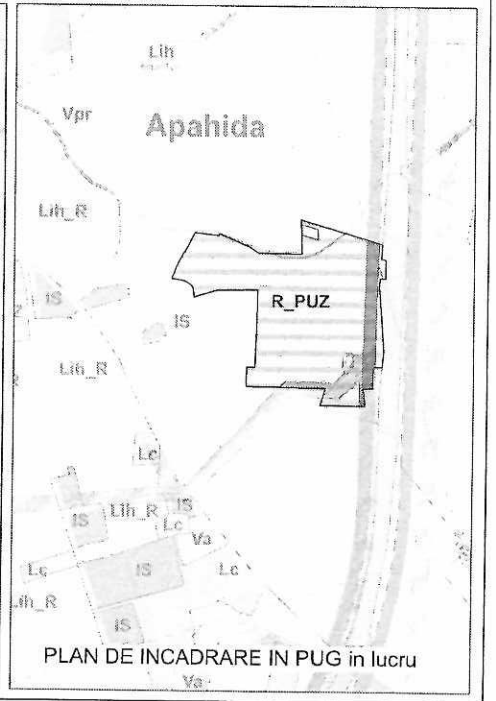


PLAN DE INCADRARE - ORTOFOTOPLAN


PLAN DE INCADRARE - situatia cadastrala



PLAN DE INCADRARE IN PUG



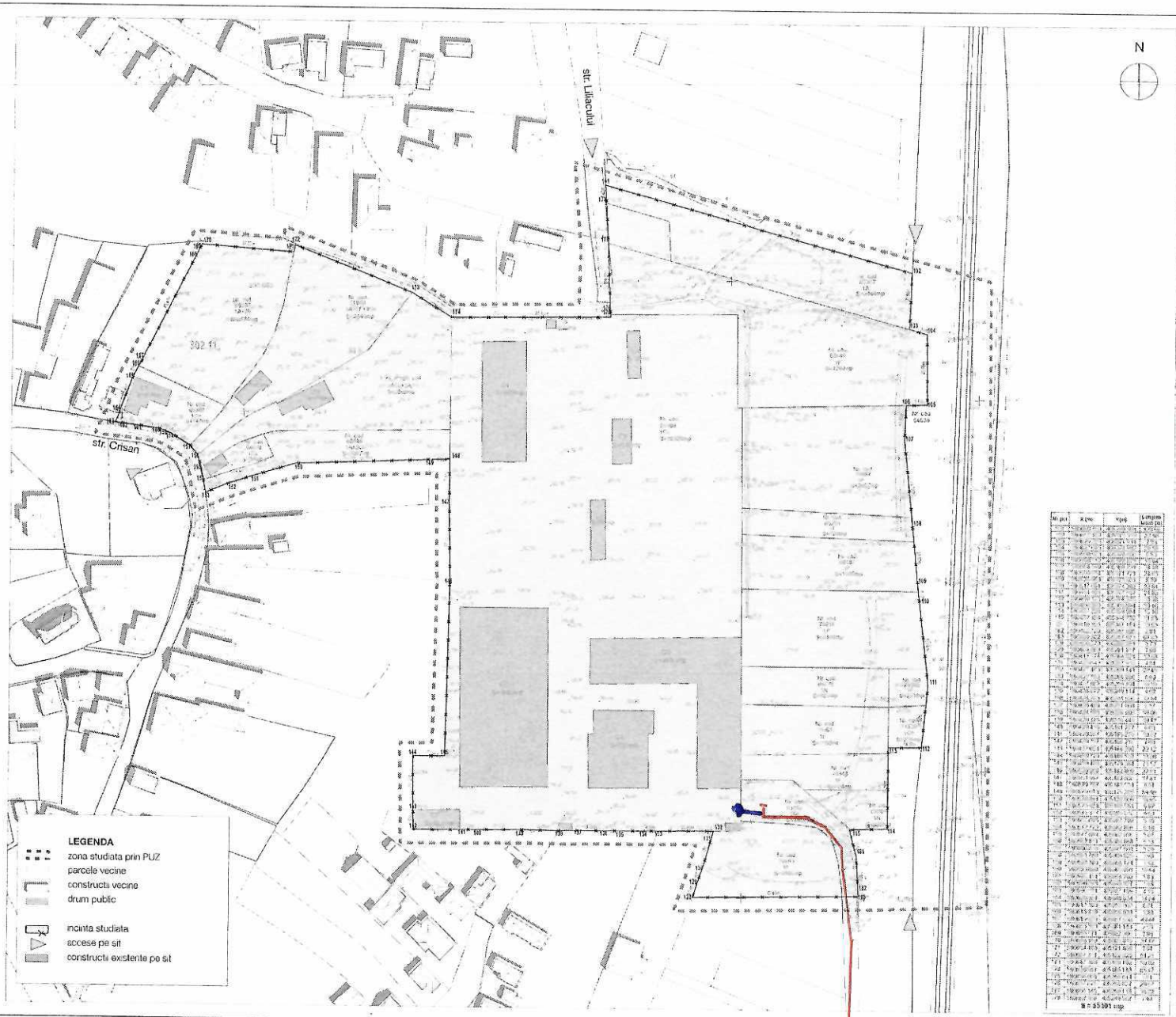
PLAN DE INCADRARE IN PUG in lucru

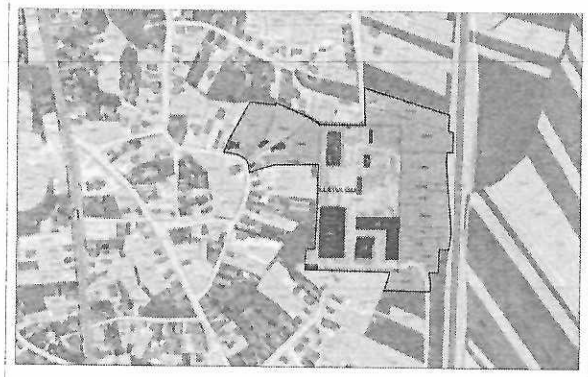
Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1, sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 26.05.2023	Plansa:
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	**PLANSA DE INCADRARE** A.1
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	Faza: CU	





CONDUCTĂ DE DISTRIB. GAZE NAT. PRESIUNE REDUSĂ, EXISTENTĂ, SUBTERANĂ / PEHD, SDR11, DN, Somn, MONTAJ SUBTERAN

RACORD GAZE

AVIZAT
CPL CONCORDIA
Nr. 526 Data 26.07.2023

BILANT TERITORIAL - situatia existenta		UM
1 SUPRAFATA TEREN	55,501	mp
2 SUPRAFATA CONSTRUITA	7.212	mp
3 POT	13.0	%
4 SUPRAFETE MINERALE (PAVATE/BETONATE)	19.200	mp
5 SPATII VERZI	29.179	mp

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGII DE URBANISM

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tachitei nr. 4, Ap. 1, sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII
Amplasament:	strada George Cosbuc nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj
Data: 26.06.2023	Planse: PLAN DE SITUATIE EXISTENTA
Numerotare: 124	A.2
Scara:	
Foaie: 01	

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat:	arh. Valentin BADARANZA
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN
Coordonator PUR:	arh. Ionel VITOC

cpl romania

afaq ISO 14001 Environnement AFNOR CERTIFICATION
afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION
afaq OHSAS 18001 Santé Sécurité au travail AFNOR CERTIFICATION

AVIZ DE PRINCIPIU
Nr. 479/20.05.2026

Pentru obiectivul: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIREA COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII"**

Amplasament: loc. **APAHIDA,** str. **GEORGE COSBUC,** nr. **7 (C.F. 69337, C.F. 69363, C.F. 51650, C.F. 72488, C.F. 63848, C.F. 54016, C.F. 51996, C.F. 62352, C.F. 69845, C.F. 70987, C.F. 66208, C.F. 68187, C.F. 70016, C.F. 69776, C.F. 71092, C.F. 71061, C.F. 71520, C.F. 70345, C.F. 69769, C.F. 53052, C.F. 70643, C.F. 62353), com. APAHIDA,** jud. **CLUJ**

Beneficiar: **SC THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTIONS SRL**

Ca urmare a Cererii nr. **365** din data de **18.05.2026**, vă comunicăm avizul tehnic de principiu, in vederea obținerii autorizației de construire:

☐ înființarea/modificarea unui sistem de distribuție a gazelor naturale în localitățile ..... aparținătoare comunei/orașului/municipiului ....., județul .....;

☐ înființarea/modificarea unui sistem de distribuție închis în localitatea ..... aparținătoare comunei/orașului/municipiului ....., județul .....;

☒ soluția tehnică de principiu pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului din loc. **Apahida**, str. **George Coșbuc**, nr. 7, jud. **Cluj**

Soluția tehnică, de principiu, pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului menționat impune realizarea următoarelor obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

a) extinderea conductei de distribuție a gazelor naturale, **existentă**/în exploatare pe strada **-,** în localitatea **Apahida,** aparținătoare comunei **Apahida,** jud. **Cluj**, cu o conductă de distribuție, din polietilenă.

b) instalația de racordare la sistem aferentă imobilului (branșament de gaz și post de reglare montat la limita de proprietate).

Prezentul Aviz tehnic de principiu **nu ține loc** de Aviz Tehnic de Racordare (ATR) la sistemul de distribuție a gazelor naturale, și nu poate fi utilizat în vederea întocmirii proiectului aferent extinderii conductei de distribuție a gazelor naturale, respectiv a instalației de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Racordarea la sistemul de distribuție este reglementată prin Legea nr. 123/2012, legea energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile Ordinului ANRE nr. 7/2022 cu modificările și completările ulterioare, de aprobare a Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Birou Racordare - Proiectare,
Zsolt NYITRAI

Director General,
Eugen MOCAN

SOCIETATEA COMERCIALA 2 CPL CONCORDIA FILIALA CLUJ ROMANIA S.R.L. CLUJ-NAPOCA, ROMANIA

CPL CONCORDIA FILIALA CLUJ ROMANIA
Str. Siretului 24 - 400598 Cluj-Napoca (CJ)
COD UNIC: RO 14895720; ORC Nr. J2002001801121
Tel: +40 264 704 790; Fax: +40 264 207 981
Mail cpl.cluj@cplconcordia.ro - www.cplconcordia.ro
Operator de date cu caracter personal nr.4991

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.30 din 13.02.2023
SEA

Ca urmare a notificării adresate de **SC.THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL** , cu sediul în loc.Comuna Floreşti,sat Floreşti,str.Tăuţului nr.42/A, ap.1,jud. Cluj, privind planul **„PUZ pentru regenerare urbană-realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zona de servicii, centru de cartier , comerţ, dotări comunitare, birouri, grădiniţă, spaţii verzi,parking auto, servicii"**,în comuna Apahida, sat Apahida,str.George Coşbuc nr.7, ,jud. Cluj, înregistrată la APM Cluj cu nr.16668/21.06.2022, în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;*

Agenţia pentru Protecţia Mediului Cluj

- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 26.10.202, a completărilor depuse la documentaţie, înregistrate cu nr.22640/26.09.2022 şi cu nr.2118/30.01.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. B şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul „PUZ pentru regenerare urbană-realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zona de servicii, centru de cartier , comerţ, dotări comunitare, birouri, grădiniţă, spaţii verzi,parking auto, servicii”, în comuna Apahida, sat Apahida, str. George Coşbuc nr.7, jud. Cluj, **titular: SC THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL , nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:
a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor;
Conform Certificatului de Urbanism nr.1316/21.12.2021, emis de Comuna Apahida:
-terenul este situat în intravilanul localităţii Apahida, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice şi aparţine domeniului privat al persoanelor juridice ;
-folosinţa actuală : arabil, fâneaţă,curţi construcţii,neproductiv;
-destinaţia zonei stabilită prin PUG Apahida :parţial în zona unităţilor industriale,servicii şi depozitare UTR IDe3, parţial în locuinţe şi funcţiuni complementare UTR Le3 şi parţial în locuinţe şi funcţiuni complementare UTR Lp1;
-suprafaţă totală teren-55.183mp
-se propune întocmirea unui PUZ în vederea realizării unui ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, locuinţe înşiruite , comerţ , dotări comunitare, birouri, grădiniţă, spaţii verzi, parking auto şi alte spaţii cu interes comunitar local şi regional, servicii.
- **circulaţia**: conform planşelor anexate la documentaţie, sunt:
Amplasamentul studiat are acces din străzile George Coşbuc, Liliacului şi este tangent cu strada Crişan.
- bilanţ teritorial U.T.R.:
a. Pentru UTR_1-funcţiuni mixte
POT max=60%
CUT max=1,8
Regim de înălţime maxim admis:1+2S/D+P+4E+2R.
Se va asigura o suprafaţă de 30% minim de spaţiu verde.

Parcaje:comerţ-496 locuri;servicii-70 locuri;locuire-106 locuri;vizitatori-35 locuri.
b.Pentru UTR_2-instituţii(grădiniţă)
POT max=40%
CUT max=0,9
Regim de înălţime maxim admis:S/D+P+E.
Se va asigura o suprafaţă de 30% minim de spaţiu verde.
Parcaje:grădiniţă-4 locuri.

- **utilităţi**:Zona dispune de toate utilităţile necesare.Se vor asigura extinderi de racorduri şi branşamente la reţelele edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică).

b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1316/21.12.2021, emis de Comuna Apahida:
-terenul este situat în intravilanul localităţii Apahida, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice şi aparţine domeniului privat al persoanelor juridice ;
-folosinţa actuală : arabil, fâneaţă,curţi construcţii,neproductiv;
-destinaţia zonei stabilită prin PUG Apahida :parţial în zona unităţilor industriale,servicii şi depozitare UTR IDe3, parţial în locuinţe şi funcţiuni complementare UTR Le3 şi parţial în locuinţe şi funcţiuni complementare UTR Lp1;
-suprafaţă totală teren-55.183mp.
-proiectul urbanistic va integra studiile anterioare şi va prezenta situaţia reactualizată şi va introduce reglementări specifice temei de proiectare ,asigurarea acceselor auto şi pietonale, legăturile cu trama stradală existentă şi posibilitatea de asigurare a tuturor utilităţilor;

c) *relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

- Planul Urbanistic Zonal contribuie la dezvoltarea şi integrarea unitară în prevederile Plan Urbanistic General Apahida, reglementări ce vor sta la baza strategiei de dezvoltare viitoare a zonei;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;
- lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări şi asigurarea relaţiei armonioase între cadrul natural şi cel construit;
- planul respectă dispoziţiile art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare, conform Certificatului de Urbanism nr.1316/21.12.2021, emis de Comuna Apahida.

e*) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu - nu este cazul;*

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor - nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;

e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate - nu este cazul;

f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional - nu este cazul;

Obligaţiile titularului:

- Se va notifica APM Cluj în situaţia în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii;
- Respectarea reglementărilor din domeniul gestiunii deşeurilor;
- Respectarea legislaţiei de mediu în vigoare;
- Respectarea condiţiilor impuse prin actele de reglementare emise de alte autorităţi, inclusiv în Avizul de gospodărire a apelor nr.12-CJ din 30.01.2023 emis de către ABA Someş-Tisa.

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- APM Cluj a asigurat accesul liber a publicului la informaţie prin:
  - anunţuri publicate de titular în ziarul Monitorul de Cluj în data de 27 iulie 2022 şi 29-31 iulie 2022, privind prima versiune a planului în vederea obţinerii avizului de mediu;
  - anunţul public privind luarea deciziei etapei de incadrare a fost afişat pe pagina de internet a APM Cluj în data de 01 februarie 2023, respectiv a fost publicat de către titular în ziarul Făclia în data de 18-20 noiembrie 2022.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările şi completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
ADINA SOCACIU

Şef serviciu AAA,
ing. Anca Cîmpean

Întocmit:
ing. Dumitru ULIEŞAN
13.02.2023

Nr.: 15380/06.07.2023;C457/06.07.2023
Către: **SC.THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL** ,Comuna Floreşti, sat Floreşti, str.Tăuţului nr.42/A, jud. Cluj
În atenţia THYS JEFFREY MONIQUE
Referitor la: Solicitarea Dvs. privind menţinere punct de vedere Decizie încadrare SEA nr.30/13.02.2023

Stimată doamnă/Stimate domn,

Ca urmare a analizării documentaţiei depuse de THYS JEFFREY MONIQUE – în calitate de administrator al SC.THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL, cu sediul în Comuna Floreşti, sat Floreşti, str.Tăuţului nr.42/A, jud. Cluj, înregistrată la Agenţia pentru Protecţia Mediului Cluj cu nr. 15380/05.07.2023, referitor la modificările aduse planului/programului **„PUZ pentru regenerare urbană-realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zona de servicii, centru de cartier , comerţ, dotări comunitare, birouri, grădiniţă, spaţii verzi,parking auto, servicii"** propus a se realiza în comuna Apahida, sat Apahida,str.George Coşbuc nr.7, jud.Cluj,modificări ce constau în:

- schimbarea certificatului de urbanism:

-s-a emis un nou certificat de urbanism cu nr.538/30.05.2023 emis de catre Comuna Apahida;

În baza HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia, a OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare şi HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe,

Agenţia pentru Protecţia Mediului Cluj <u>menţine decizia</u> Agenţiei pentru Protecţia Mediului Cluj nr. 30 din 13.02.2023 SEA prin care s-a stabilit că planul **„PUZ pentru regenerare urbană-realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zona de servicii, centru de cartier , comerţ, dotări comunitare, birouri, grădiniţă, spaţii verzi,parking auto, servicii"** propus a se realiza în comuna Apahida, sat Apahida,str.George Coşbuc nr.7, jud.Cluj **nu se supune evaluării de mediu pentru planuri şi programe.**

DIRECTOR EXECUTIV
Adina SOCACIU

ŞEF SERV ICIU AAA:
ing.Anca CIMPEAN

Întocmit:
Ing.Dumitru ULIEŞAN
06.07.2023

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CLUJ
Calea Dorobanţilor, nr. 99 bl. 9 b, Cluj- Napoca, judeţul Cluj, Cod 400609
E-mail: office@apmcj.anpm.ro; Tel. 0264 410 722; Fax 0264 410 716

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF: RO427320
Sediu social: Bucuresti, Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1,
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul INVENTAR DE RETEA
Cluj-Napoca, str.O.Petrovici, nr.2, tel.0264_404229

Data:11.07.2023

Catre :SC THIS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTIONS SRL
Adresa :FLORESTI, STR TAUTULUI, NR.42/A

AVIZ TEHNIC FAVORABIL nr.467

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicaţii pentru proiectul :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA- REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII
LOCALITATEA APAHIDA, SAT APAHIDA, STR.GEORGE COSBUC, NR.7, conform documentaţiei depusa, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A are cabluri de telecomunicatii instalate aerian.
Instalaţiile de telecomunicaţii existente în zonă trebuie protejate in timpul executarii lucrarii

- Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv,proiectate in afara perimetrului studiat,beneficiarul va obtine avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, in baza unei documentatii tehnice de specialitate.

- Pentru orice alte lucrări se va solicita un alt aviz.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investiţiilor cu condiţia începerii execuţiei lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepţia cazurilor în care pe parcursul execuţiei lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum şi/sau modificări ale condiţiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

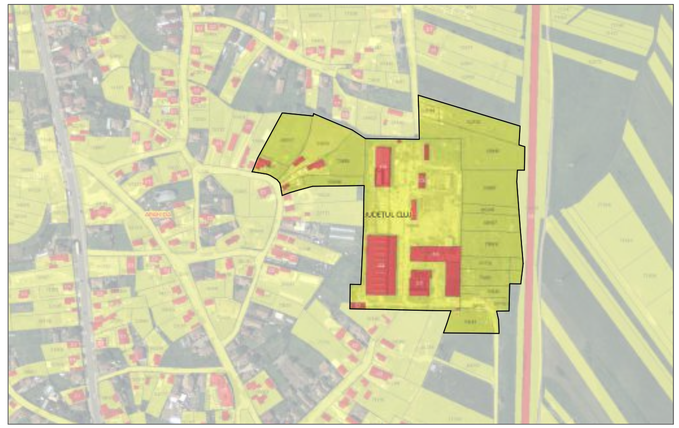
Responsabil eliberare Avize Tehnice,
STUPAR MARINELA

N

RETEA TC AERIANA

str. Liliacului

str. Crisan



Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungime latura (m)
101	590699.750	405349.301	120.59
102	590652.162	405373.319	22.98
103	590629.225	405371.833	7.38
104	590627.085	405378.992	20.56
105	590608.503	405376.606	8.53
106	590598.512	405370.073	13.94
107	590584.599	405369.231	14.16
108	590570.514	405371.771	24.83
109	590525.953	405373.801	8.29
110	590517.761	405374.292	32.94
111	590484.868	405377.037	24.92
112	590460.125	405374.075	13.38
113	590450.160	405370.994	13.16
114	590427.226	405359.884	15.16
115	590427.184	405344.726	11.03
181	590416.353	405347.161	13.63
182	590402.729	405347.695	2.81
183	590399.922	405347.673	67.63
126	590432.513	405280.051	3.73
129	590404.083	405281.217	7.06
130	590411.574	405284.021	12.88
131	590423.643	405287.910	4.01
132	590427.463	405288.141	22.45
133	590427.763	405266.695	6.99
134	590427.862	405259.704	19.59
135	590428.072	405349.114	4.62
136	590428.263	405244.500	12.94
137	590428.469	405231.661	5.17
138	590428.535	405226.496	18.06
139	590429.125	405218.449	19.17
140	590429.416	405191.277	6.00
141	590429.507	405185.279	19.07
142	590429.797	405166.210	7.86
143	590437.656	405166.282	22.12
144	590459.770	405166.532	13.06
145	590479.469	405179.584	70.57
146	590529.956	405182.809	32.01
147	590561.967	405183.035	17.81
148	590579.767	405183.531	8.31
149	590579.633	405175.225	54.36
150	590578.891	405120.869	18.95
151	590573.924	405102.581	9.97
152	590571.117	405093.010	9.83
153	590567.695	405083.792	5.16
154	590572.772	405082.885	5.18
155	590577.889	405082.096	5.07
156	590582.811	405080.868	5.13
157	590586.816	405077.997	9.28
158	590591.788	405089.825	3.98
159	590593.380	405066.174	1.12
160	590593.680	405065.091	10.44
161	590595.411	405054.782	5.83
162	590596.293	405049.027	1.93
163	590599.531	405047.109	4.15
164	590600.301	405048.834	14.04
165	590613.369	405045.793	9.21
166	590618.819	405055.933	1.26
167	590619.029	405057.538	49.44
168	590613.353	405061.181	2.53
169	590605.571	405062.595	2.96
170	590598.168	405063.819	37.77
171	590604.468	405121.409	2.01
172	590607.311	405122.029	51.21
173	590647.369	405159.192	19.09
174	590636.941	405185.183	65.87
175	590635.068	405250.644	1.01
176	590637.075	405251.627	29.07
177	590666.145	405251.118	16.22
178	590682.358	405249.557	7.48

S = 55591 mp

	BILANT TERITORIAL - situatia existenta		UM
1	SUPRAFATA TEREN	55.591	mp
2	SUPRAFATA CONSTRUITA	7.212	mp
3	POT	13,0	%
4	SUPRAFETE MINERALE (PAVATE/BETONATE)	19.200	mp
5	SPATII VERZI	29.179	mp

LEGENDA

- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- incinta studiata
- accese pe sit
- constructii existente pe sit

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

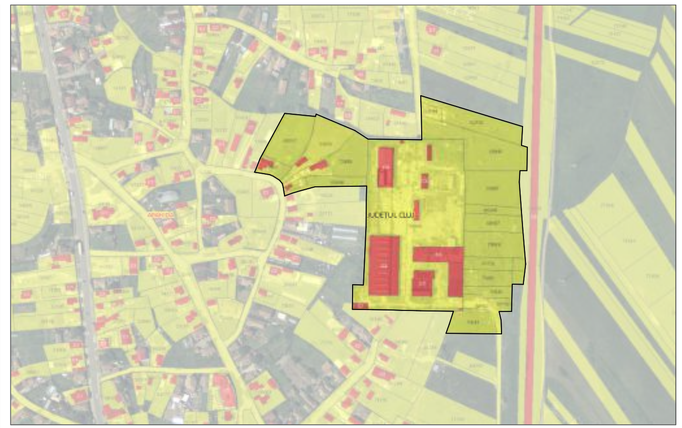
Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 26.05.2023	Plansa: **PLAN DE SITUATIE EXISTENTA** A.2
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	Faza: CU	



Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungime latura (m)
101	5906897.50	4535491.301	1.50.59
102	5906872.182	4535723.319	22.58
103	5906929.225	4535731.331	7.38
104	5906927.085	4535731.992	28.58
105	5906948.540	4535716.606	8.53
106	5906968.512	4535710.073	13.94
107	5906954.599	4535719.231	34.18
108	5906905.614	4535771.771	24.03
109	5906925.953	4535753.801	8.29
110	5906917.661	4535745.292	32.94
111	5906841.869	4535737.037	24.92
112	5906840.125	4535741.075	13.38
113	5906830.380	4535731.954	33.16
114	5906827.526	4535698.864	15.16
115	5906827.024	4535683.725	11.03
116	5906816.353	4535687.161	13.63
117	5906822.729	4535702.095	2.81
118	5906819.922	4535702.673	67.63
119	5906807.573	4535780.051	3.73
120	5906804.083	4535781.217	7.95
121	5906811.574	4535784.101	57.68
122	5906823.643	4535827.910	4.01
123	5906827.483	4535829.141	22.45
124	5906827.763	4535806.696	6.89
125	5906827.862	4535799.704	10.59
126	5906828.072	4535789.114	4.62
127	5906828.203	4535784.500	12.64
128	5906828.489	4535771.861	5.17
129	5906828.535	4535766.696	16.06
130	5906829.125	4535750.649	19.17
131	5906829.416	4535731.277	8.00
132	5906829.587	4535723.279	19.07
133	5906829.787	4535704.210	7.88
134	5906827.654	4535696.292	22.12
135	5906827.770	4535674.532	13.06
136	5906827.967	4535661.035	17.81
137	5906827.767	4535643.231	8.31
138	5906827.633	4535635.225	54.36
139	5906828.884	4535581.069	19.95
140	5906829.524	4535561.581	9.97
141	5906827.117	4535551.610	9.03
142	5906827.665	4535542.582	5.16
143	5906827.772	4535537.466	5.18
144	5906827.889	4535532.296	5.07
145	5906828.811	4535527.232	5.13
146	5906828.816	4535522.101	9.28
147	5906827.788	4535512.825	3.98
148	5906827.380	4535508.854	1.12
149	5906826.689	4535507.991	10.44
150	5906825.411	4535497.592	5.83
151	5906826.293	4535491.927	1.93
152	5906826.531	4535489.995	4.75
153	5906827.301	4535485.834	14.84
154	5906830.369	4535453.963	6.21
155	5906828.819	4535447.933	1.26
156	5906829.929	4535447.538	49.44
157	5906829.353	4535401.181	2.53
158	5906827.169	4535398.665	2.98
159	5906826.380	4535396.174	1.12
160	5906825.689	4535395.091	10.44
161	5906825.411	4535384.692	5.83
162	5906826.293	4535379.027	1.93
163	5906826.531	4535377.095	4.75
164	5906830.301	4535368.834	14.84
165	5906833.369	4535353.963	6.21
166	5906828.819	4535347.933	1.26
167	5906829.929	4535347.538	49.44
168	5906833.353	4535301.181	2.53
169	5906835.571	4535298.696	2.98
170	5906838.169	4535301.815	37.77
171	5906844.468	4535214.406	2.51
172	5906847.311	4535212.029	51.21
173	5906847.368	4535169.192	19.09
174	5906836.941	4535185.163	65.87
175	5906836.069	4535250.648	1.01
176	5906837.075	4535251.027	29.07
177	5906836.145	4535280.118	16.22
178	5906828.358	4535249.557	7.40
S = 55591 mp			

LEGENDA

- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- zona reglementata
- accese pe sit
- acces auto imobil
- accese pietonale
  - locuire
  - comert/servicii
- constructii propuse
- spatii pietonale
- spatii carosabile
- spatii verzi



SUPRAFATA TEREN = 55 591 mp
Suprafata reglementata = 55 591 mp
din care:
UTR_1 - functiuni mixte = 53 591 mp
UTR_2 - institutii publice = 2 000 mp

▷ UTR_1 - FUNCTIUNI MIXTE

SUPRAFATA UTR - 53 591 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 1,8
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA
S.C. max propus UTR = 32 154,6 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus UTR = 96 463,8 mp

SPATIU VERDE minim UTR = 30%
- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: (1-2)S/D+P+Mz+4E+2R
H cornisa max = +22 m
H max = +27 m

PARCAJE
locuinte:
- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp
- 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU. mai mare sau egala cu 50 mp

comert: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp supraf. de vanzare
servicii: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafata utila

▷ UTR_2 - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

SUPRAFATA UTR - 2 000 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus UTR = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus UTR = 0,9

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus UTR = 1 800 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: S/D+P+2E

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L. str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj
Denumire proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL: REGENERARE URBANA - REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII**
Amplasament:	strada George Cosbuc, nr. 7, sat. Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data: 26.05.2023	Plansa: **PLAN DE SITUATIE PROPUSA** A.4
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 134	
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	Faza: CU	

BRD

GROUPE SOCIETE GENERALE

Amount:	**1477 RON**
Customer account:	RO30BRDE130SV54372751300 RON
Customer:	Atelier Rvd Srl
Beneficiary account:	RO12TREZ70020F305000XXXX RON
Beneficiary:	registrul urbanistilor din romania
CUI/CNP	ro20943318
Date:	01/03/23

MyBRD Mobile Transfer details

No:	64869533
Transaction type:	Domestic transfer
Transaction details:	taxa RUR arh Ionel Vitoc PUZ regenerara urbana a nsamblu mixt str georges clemenceau nr 7 apahida 5,5 ha
Reference number:	001
Status details:	Processed

Valid without the Bank's signature and stamp

Tel: +40 753 392 113
Fax: +40 264 703 133
e-mail: info@trafficplan.eu
web: trafficplan.eu

TRAFFIC PLAN S.R.L.
B-dul 21 decembrie 1989 46/12
Cluj-Napoca, jud. Cluj
400094, România

RC J12/547/2011
CUI 28144065
ING BANK Suc Moților
RO85INGB0000999910551720

STUDIU CIRCULAŢIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE ANSAMBLU MIXT ,STRADA GEORGE COȘBUC, NR. 7, SAT APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUDEȚUL CLUJ



Beneficiar: **THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.**

Executant**:**

TRAFFIC PLAN S.R.L.

2022

Cuprins

Listă de semnături

Memoriu justificativ

1. **Generalități**
   - 1.1. Noțiuni introductive
   - 1.2. Încadrarea în teritoriul de influență
   - 1.3. Situația propusă a investiției

2. **Metodologia de analiză a traficului**
   - 2.1. Modelul de trafic și reprezentarea rețelei de transport
   - 2.2. Colectarea datelor
   - 2.3. Centralizarea și prelucrarea datelor

3. **Traficul de perspectivă**
   - 3.1. Considerații în calculul traficului de perspectivă
   - 3.2. Calculul indicilor de prognoză
   - 3.3. Izocrone

4. **Terapia dezvoltării circulației**
   - 4.1. Evaluarea prin simulare a efectului ansamblului asupra traficului în areal

5. **Concluzii**

6. **Anexe**
   - 6.1. Centralizator date
   - 6.2. Extras din rapoartele tehnice privind fluxurile de trafic și traiectoriile determinate de dispozitivele MIOVISION

Listă de semnături

Responsabil proiect:

ing. ŞERBU Călin

ing. MOLDOVAN Mihai-Marian

ing. COCAN Rebeca Valentina

tehnician MOLNAR Iosif-Darin

Memoriu justificativ

Prin contractul cu numărul 57 / februarie 2022, se solicită proiectantului elaborarea studiului de specialitate, și anume "Studiul de trafic" pentru *Eliberare P.U.Z – Realizare ansamblu mixt, strada George Coşbuc,nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj,* în vederea contruirii unui ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto și servicii.

Odată cu construirea acestui nou complex turistic, se anticipează creșterea mobilității locale în comuna *Apahida,* creștere ce va impacta traficul local.

În cadrul studiului de trafic se va evalua impactul noii dezvoltări asupra rețelei de transport existente, precum și propuneri de organizare/amenajare a circulației în vederea conectării noii dezvoltări la rețeaua existentă, având ca scop redistribuirea fluxurilor de transport și asigurarea unui nivel de serviciu corespunzător în intersecțiile din arealul aferent investiției. Specific, se vor analiza aspecte referitoare la caracteristicile traficul rutier pentru rețeaua rutieră existentă. Se vor efectua analize ale potențialului generator și de atracție de călători a investiției, care, cumulat cu fluxurile de trafic de perspectivă, să minimizeze impactul reorganizării circulației și reamenajării infrastructurii rutiere propuse

Date de recunoaștere	
Denumire investiție:	Studiu de trafic - *Eliberare P.U.Z – Realizare ansamblu mixt, strada George Coşbuc,nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj*
Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
Proiectant:	Traffic Plan S.R.L.
Număr proiect:	57 / februarie 2022
Data elaborării:	Februarie 2022

Scopul lucrării

Studiul de trafic pentru serviciul de întocmire a documentației P.U.Z pentru realizarea unui ansamblu mixt, strada George Coșbuc,nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj, stabilește direcții de dezvoltare a modelului de trafic al ariei de influență într-o direcție sustenabilă, prin stabilirea unei serii de obiective și acțiuni de dezvoltare ale organizării circulației rutiere pentru orizonturi de timp specifice. Concret, studiul de trafic promovează elaborarea unor scenarii de dezvoltare a infrastructurii de transport în contextul promovării dezvoltării mobilității urbane multinodale durabile și a măsurilor de adaptare relevante pentru atenuarea utilizării autoturismului personal în aria urbană. Scopul principal al studiului de trafic este organizarea traficului rutier la un nivel de serviciu satisfăcător. Studiul de față nu adoptă un model de transport multimodal, ci se bazează pe modelarea fluxurilor de trafic în rețeaua de trafic curentă și de perspectivă, exprimate în vehicule etalon. Acest trafic echivalent și efectele acestuia asupra nivelului de serviciu în intersecții, precum și asupra capacității de circulație în secțiuni curente sunt rezultate ale impactului tuturor categoriilor de vehicule care circulă la un moment dat pe rețeaua rutieră considerată.

Modelul de trafic pentru situația inițială impune în primă fază analiza circulației rutiere, pentru a identifica oportunitățile de ajustare ale capacității de circulație, respectiv ale nivelului de serviciu. Astfel, analiza transportului motorizat furnizează datele inițiale de intrare în crearea modelului de trafic de perspectivă. Studiul de trafic analizează și estimează pentru arealul de influență al proiectului, la orizonturi de timp diferite, fluxurile de trafic și deficiențele care rezultă din caracterul structural și funcțional al rețelei de transport.

În conținutul documentației sunt tratate următoarele aspecte ale traficului aferente ariei de studiu: diagnoza, prognoza, și terapia circulației, precum și un set de concluzii care se concentrază pe propuneri structurale și funcționale aferente componentelor rețelei de transport, pe plan local, dar și în arealul extins al proiectului. Materialul oferă un instrument de lucru de bază compact necesar elaborării studiilor de trafic aferente planurilor urbanistice zonale, atât la nivelul administrațiilor centrale și locale, cât și a agenților economici sau persoanelor particulare beneficiare.

Surse de documentare

Întocmirea studiului s-a efectuat cu aplicarea următoarelor normative tehnice:

- C 242/1993 – „Normativul de elaborare a studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență”

- C 243/1993 – „Instrucțiunile tehnice pentru recensăminte, măsurători, sondaje și anchete de circulație în localități și teritoriul de influență”

- STAS 10795/1-1995 – „Metode de investigare a circulației”

- NP132/1993 – „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane”

- Ordinul nr. 49/1998 – „Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane”

- STAS 2900-89 – „Lățimea drumurilor”

- Ordinul nr. 44/1998 - „Norme tehnice privind protecţia mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător”.

- Ordinul nr. 45/1998 – „Norme tehnice privind proiectarea, constuirea și modernizarea drumurilor”. Standarde de proiectare pentru lucrările de străzi, intersecții, trotuare, piste de bicicliști, profiluri caracteristice de artere urbane (cuprinse în clasa de STAS 10144/1,2,3,4,5)

- Ordinul nr. 46/1998 – „Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice”

- SR7348/2001 – „Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacității de circulație”

- AND 584 - 2012 – „Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacității portante și a capacității de circulație”

- PD 189- 2013 – „Normativ pentru determinarea capacității de circulație a drumurilor publice”

- STAS 4032/2 - 1992 – „Tehnica traficului rutier. Terminologie”

Legislația generală:

- Legea 350 / 2001 – „Privind amenajarea teritoriului și urbanismul”

- P.A.T.N. – Secțiunea I, Rețele de Transport; Secțiunea a IV-a, Rețeaua de localități

- Ordonanța nr. 43/1997 – „Regimul juridic al drumurilor”

- Cartea Albă privind transporturile din 2001 – decizii UE privind transportul

- Cartea Albă privind transporturile din 2011 – obiective și strategii UE pentru un viitor al transportului european competitiv și eficient

- Cartea Verde a transporturilor 2007. Către o nouă cultură a mobilității urbane

Studii și proiecte anterioare consultate:

- Plan Urbanistic General al Comuneiui Apahida

- Strategia de dezvoltare Urbană Apahida 2014-2020

- Planul de Amenajare a Teritoriului județului Cluj (PATJ CJ)

- Master Planul de Transport al României.

1.Generalități

1.1. Noțiuni introductive

Prin construirea unui complex de agrement Aqua Park Apahida se propune realizarea unui complex reprezentativ, modern, care să intre în armonie atât cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare.

Traficul sau circulația reprezintă o cerință a societății derivată din necesitatea desfășurării diferitelor activități dispersate în teritoriu şi oferă posibilitatea de participare în viața publică și de valorificare a legăturilor sociale și economice. În prezent, participarea la tot mai multe activități zilnice a intensificat mobilitatea populației, deși în cele mai multe orașe din România se înregistrează un declin demografic.Necesitățile de deplasare au crescut sub influența dezvoltării economice, iar mobilitatea se manifestă în principal prin utilizarea autoturismelor.

Ansamblul mixt va avea un impact semnficativ asupra mobilității comunei Apahida, fiind de așteptat ca deplasările urbane să se intensifice, în special cele motorizate, acest complex atrăgând deplasări și din alte orașe înafară de Comunei Apahida.

Studiul de trafic aferent PUZ ansamblului mixt, strada George Coșbuc, nr 7 are drept scop atât evidențierea fluxurilor de circulație generate de investiție, cât și clasificarea și dimensionarea rețelei stradale din împrejurimi și din zona adiacentă. Studiul de trafic își propune astfel să ofere o imagine a circulației prin modelul de trafic construit, dar și o serie de posibilități de dezvoltare structurală și funcțională a infrastructurii de transport, precum și a facilităților de transport din arealul investiției, care să conducă la un echilibru modal sustenabil, și la o rezervă de capacitate de circulație corespunzătoare unui nivel satisfăcător de nivel de serviciu.

1.2.Încadrarea în teritoriul de influență

Imobilul teren pe care se intenționează construirea ansamblului mixt din Apahida are o suprafață totală de 55.184 mp și este situat în intravilanul comunei Apahida, în zona de est, zonă aflată într-o continuă dezvoltare .

Conform Extrasului de Carte Funciara, dreptul de proprietate asupra incintei industriale aparține societății THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

Destinația actuală este de folosință industrială.



Figura 1.Plan de încadrare în zonă

Accesul auto si pietonal in incita se realizeaza din strada George Cosbuc. Legatura cu strada Libertatii se realizeaza prin str. Decebal si Horea.

1.3.Situația propusă a investiției

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea investitorului, in vederea realizarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL - conform legii nr. 350/2001 actualizata, cu scopul realizarii unui Ansamblu mixt care sa cuprinda locuire colectiva, locuinte insiruite, comert, dotari comunitare, birouri, gradinita, spatii verzi, parkinguri auto si alte spatii cu interes comunitar local si regional.

Parcarea va avea **813 de locuri**, dintre care 91 % vor fi subterane (714 de locuri) care se vor întinde pe o suprafață de aproximativ 24.000 mp și doar 9 % supraterane (99 de locuri).

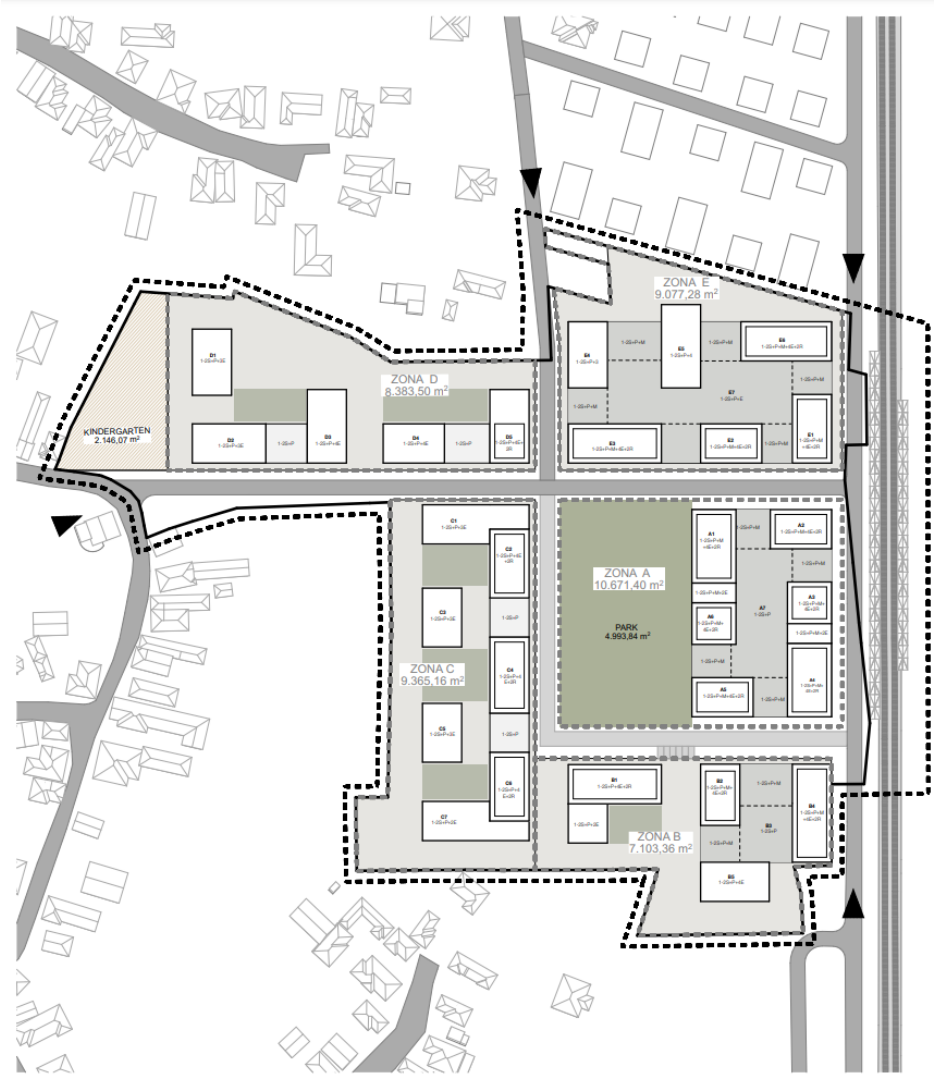


Figura 2. Zonificarea propusă în arealul zonei studiate

2.METODOLOGIA DE ANALIZĂ A TRAFICULUI

2.1.Modelul de trafic și reprezentarea rețelei de transport

Rețeaua stradală cuprinde toate tronsoanele de infrastructură ce deservesc circulația locală. În funcție de intensitatea traficului rutier susținut, străzile se pot clasifica în 4 categorii și anume străzi de categoriile I, II, III și IV. Conform „Normă tehnică din 27/01/1998", publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr.138 bis din 06/04/1998, privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, străzile urbane sunt clasificate astfel:

- Străzi de categorie I – magistrale – asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum, având minimum 6 benzi de circulație;
- Străzi de categoria a II-a – de legătură – asigură circulația majoră între zonele funcționale si de locuit, având 4 benzi de circulație;
- Străzi de categoria a III-a – colectoare – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație;
- Străzile de categoria a IV-a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus;
-

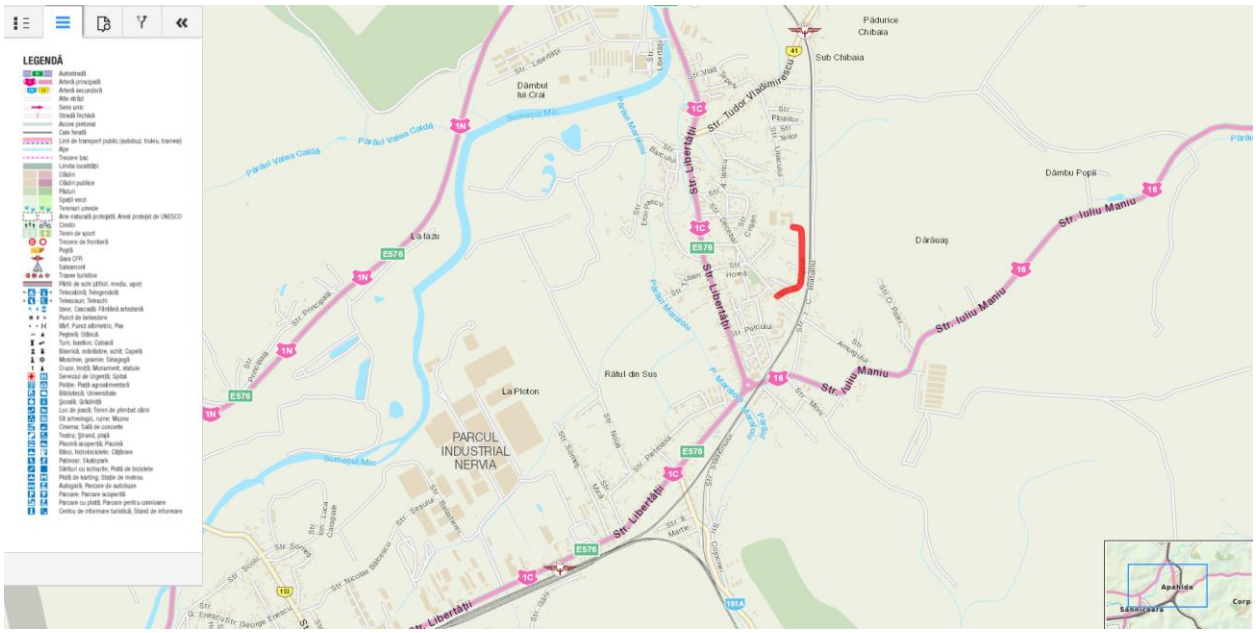


Figura 3. Aria de cuprindere a modelului de transport, sursa: Primăria Apahida

2.2.Colectarea datelor

Colectarea datelor în aria de studiu, cu privire la tendințele de deplasare ale persoanelor și bunurilor, care se manifestă prin caracteristicile actuale ale traficului rutier, a fost realizată prin intermediul unui recensământ de circulație.

Pentru efectuarea măsurătorilor de trafic s-au utilizat echipamente de detecție neinductivă, care înregistrează următorii parametri:

- Numărul de vehicule;

- Direcția de deplasare;
- Vitezele individuale ale fiecărui participant la trafic;
- Categoria fiecărui vehicul determinată pe baza lungimii conform normei ARX;

S-au utilizat echipamente de tip radar, care funcționează pe principiul Doppler. Sunt produse de către firma germană VIA TRAFFIC CONTROLLING GmbH.

Caracteristicile tehnice ale dispozitivelor sunt:

- Tipul detecției – efect Dapere 24.165 Guz;
- Memorie internă – 16 MB;
- Domeniu de măsurare – 1-255 km/h;
- Domeniul de temperatură -20 +40°C;
- Alimentarea 12 V
- Autonomie 14-18 zile;
- Ușor de montant pe elementele fixe de pe marginea drumului;
- Rezistență mare la umezeală, praf, intemperii;

Pentru determinarea traiectoriilor și fluxurilor de trafic din intersecții s-au utilizat dispozitive video furnizate de Miovision – S.U.A. Dispozitivele utilizate sunt portabile, fiind concepute pentru a fi instalate în câteva minute și ușor de gestionat în orice tip de intersecție.

Caracteristicile tehnice ale Miovision Scout sunt:

- Cameră video 2MP;
- Display 5,5”;
- Capacitate de stocare 64 GB;
- Autonomie 355 ore;
- Rezistență mare la intemperii, praf;
- Înregistrările sunt trimise producătorului care efectuează interpretarea datelor. Rezultatele astfel trimise, nu pot fi prelucrate de către operatorul studiului de trafic.

Dispozitivele Miovision pot înregistra simultan următorii parametrii:

- Volumele de trafic din intersecții; Volumele de trafic din sensurile giratorii;
- Intervalul dintre vehicule;
- Timpul de deplasare;
- Detecția pietonilor și a bicicliștilor;

În baza contractului, mai sus menționat, s-au efectuat culegeri de date prin măsurători automate în secțiune transversală.

Măsurătorile în secțiune transversală au fost efectuate timp de 5 zile consecutive în intervalul **14.02.2022-18.02.2022**, fiind înregistrate date continue de trafic corespunzătoare zilelor de luni, marți, miercuri, joi și vineri (debit orar, vitezele de deplasare, categoria participanților la trafic, direcția de deplasare, determinarea traiectoriilor din intersecții).

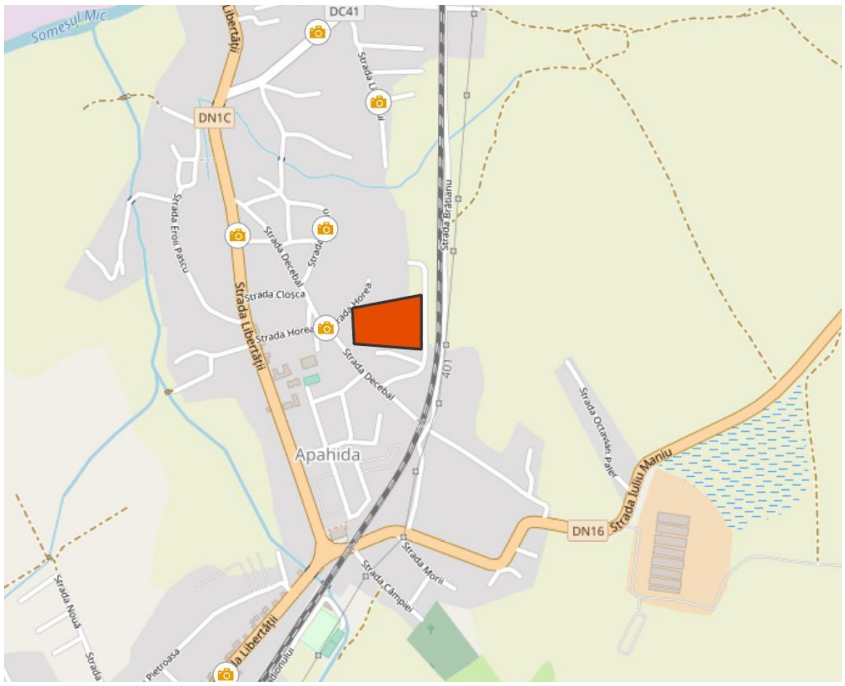


Figura 4. Puncte de amplasare a punctelor de recenzare a traficului

Fluxurile de circulație determinate în urma recensământului de trafic vor oferi informații adiționale asupra curenților de trafic în intersecțiile rețelei majore de trafic considerată cu străzi secundare ale rețelei rutiere adiacente ariei de studiu (noduri secundare). În acest fel, se vor distribui curenții principali de trafic străzilor secundare, și se vor obține factori de generare și de atracție de trafic pentru zonele funcționale principale din aria de studiu.



Figura 5. Intersecție analizată. Str. Libertății-Str. Iuliu Maniu

2.3 Centralizarea și prelucrarea datelor

Fluxurile de trafic identificate în punctele de recenzare, după direcție și sens, se compun pentru a aloca traficul total pe secțiunile curente care asigură legătura între intersecții. Rezultatele centralizate ale recensământului de trafic, pe puncte de recenzare, sunt prezentate detaliat în Anexa 1.

Nr. crt.	**Categoria sau tipul de vehicule fizice**	**Categorii de vehicule conform RNTR 2 utilizate in identificarea vehiculelor pe criteriul lungimii**	**Coeficientul de echivalare în vehicule etalon k_i**	
			Drumuri în afara localităților	**Drumuri în localități**
1	Vehicul pe două roți, triciclu	L	0,5	0,5
2	Autoturism cu sau fără remorcă, motocicletă cu ataș	M1	1,0	1,0
3	Microbuz, autofurgonetă, autocamionetă cu sarcina utila de până la 15kN, cu sau fărăr remorcă	M2,N1,O1	2,0	3,0
4	Autocamion cu sarcina utilă între 15-50kN, tractor, vehicul special	N2,O2	2,5	3,5
5	Autocamion cu sarcina utilă peste 50kN, autobuz	M3,N3,O3	3,5	4,0
6	Autotractor cu șa și semiremorcă, tractor sau remorcher	N3, O4	-	8,0
7	Vehicul agabaritic	N3,O4	1,5	1,5
8	Remorca la autocamion și tractor	O4	1,5	1,5

Prelucrarea datelor a constat în:

- Determinarea debitelor de vehicule echivalente pentr întraga perioadă de observare;
- Statistica participanților la trafic pentru categorii de interes: biciclete, autoturisme, vehicule transport marfă și persoane;
- Calculul indicelui de utilizare a străzilor și a intersecțiilor menționate în adresă;
- Calculul debitelor orare în condițiile funcționalității obiectivului propus
- Prognoza debitelor orare pentru orizontul 2025 cu aport obiectiv indus.

În Anexa 2 sunt prezentate debitele echivalente calculate pe baza datelor primare și a relației

$$Q_{ech} = \sum_i Q_i * k_i$$

, unde Q_i este debitul orar de vehicule din categoria *i;*

k_i coeficientul de echivalare corespunzător categoriei *i* de participanți la trafic.

Studiul de circulație va avea în vedere străzile: Libertății (nord și sud), Decebal, Crișan, Tudor Vladimirescu, strd. Liliacului cât și intersecția Libertății-Iuliu Maniu.

După caracteristicile de structură ale străzilor: tip îmbrăcăminte, starea de viabilitate, gradul de modernizare, capacitatea portantă, starea fizică a străzilor este bună.

Pentru determinarea nivelului de serviciu a străzilor monitorizate, s-a apelat la determinarea capacității de circulație a străzilor, indicele de utilizare fiind dat de relația:

$$q = \frac{Q_{ef}}{Q_n}$$

unde Q_{ef} este debitul orar înregistrat;

Q_n este capacitatea de circulație determinată în funcție de categoria de drum, număr de benzi și viteza de circulație măsurată.

Conform STAS 10144/5-89 („Calculul capacității de circulație a străzilor”), capacitatea de circulație se definește ca fiind numărul maxim de vehicule care se pot deplasa într-o oră, în mod fluent și în condiții de siguranță a circulației printr-o secțiune dată. Aceasta poate fi influențată de următorii factori:

- Caracterul circulației (fluxuri continue, discontinue);
- Caracteristicile traficului (intensitatea și frecvența sosirilor de vehicule, viteza medie de circulație, compoziția traficului);
- Structura rețelei principale de străzi (elemente geometrice, distanțele între intersecții și treceri intermediare pentru pietoni, amenajarea și echiparea acestora);
- Caracteristicile suprafețelor de rulare (planeitate, rugozitate);
- Organizarea circulației (reglementarea acceselor și staționărilor, sisteme de semnalizare și echipare tehnică);
- Caracteristicile psihologice si fiziologice ale conducătorilor auto (timpii de percepție – reacție), etc.

Principalele relații între parametrii de calcul:

Calitatea unei străzi este dată de parametrul numit fluența circulației în secțiunea curentă „F” și se determină cu relația:

$$F = \frac{W}{W_B} = 0 \dots 1$$

în care W [km/h] este viteza de circulație si W_B[km/h] este viteza de proiectare sau de bază. Se consideră o fluență foarte bună a traficului daca F=0,5/1 și foarte redusă F=0-0,15.

Primul element important este intervalul de succesiune *„i”*, dintre vehiculele care circulă pe o bandă:

$$i = \frac{1000 * W * e}{3600}$$

în care *e* [s] este intervalul de succesiune.
Spaţiul minim de succesiune dintre vehicule se calculează în funcţie de distanţa necesară

$$i_{min} = \frac{W^2}{26 * g * \varphi} + \frac{W}{3{,}6} * t_r + S$$

opririi în siguranţă, pe baza relaţiei:

,

în care φ este coeficientul de frecare la frânare *g* [m/s2] – acceleraţia gravitaţiei
S [m] este spaţiul de sigursnţă
t_r [s] timpul de percepţie – reacţie

Densitatea traficului „D” reprezintă nr. de vehicule pe km:

$$D = \frac{1000}{i}$$ [nr. vehicule/km];

Pe baza relaţiilor exuse mai sus, se va calcula capacitatea maximă de circulţie pentru o bandă carosabilă în condiţiile unui flux rutier continuu sau discontinuu:

- Pentru cazul fluxului rutier continuu, N^c:

$$N^c = \frac{1000 * W}{i_{min}}$$ [nr. vehicule etalon/oră];

- Pentru cazul fluxului discontinuu, *N:*

$$N = N^c * \frac{\frac{D_i}{W}}{\frac{D_i}{W} + \frac{W}{2} * \left(\frac{1}{a} + \frac{1}{d}\right) + T_a} = \frac{T_c}{T} < 1$$ [nr. vehicule etalon/oră];

în care D_i [m] reprezintă distanţa între intersecţii sau treceri pentru pietoni;
W [m/s] – viteza de circulţie
a şi *d* [m/s*2] – acceleraţia, respectiv deceleraţia

T şi *Tc* [s] – durata deplasării pe distanţa *Di*, în cazul circulaţiei discontinuu, respectiv continue; *Ta* [s] – timpul de roşu plus galben din intersecţia prevăzută cu semafoare.

În figurile 6.1-6.6 sunt prezentate datele corespunzătare prelucrate pentru strada Decebal. Calculele prcum și analizele s-au efectuat pentru cele 60 de ore de monitorizare continuă automata, pentru fiecare stradă monitorizată în parte.

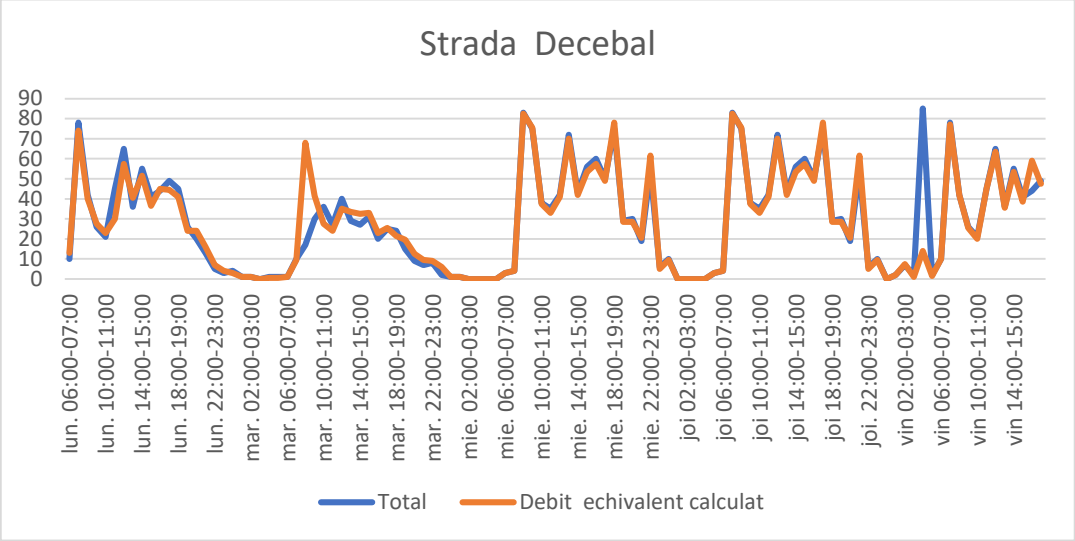


Figura 6.1. Debit echivalent pentru Strada Decebal

Pe str. Decebal se pot observa că nu există diferențe insemnate între debitele fizice și cele echivalente.

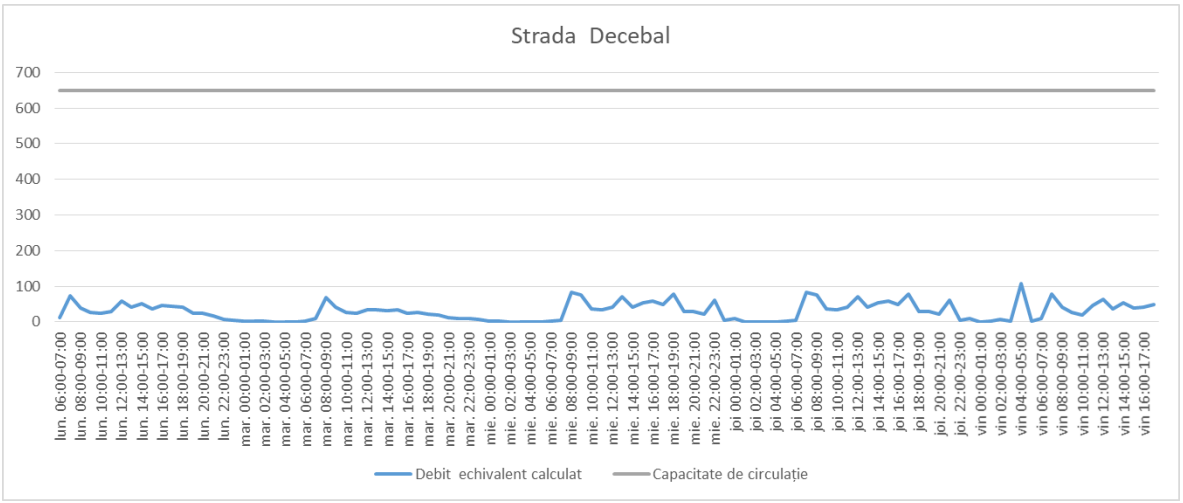


Figura 6.2. Capacitate de circulație pentru Strada Decebal

Strada Decebal are o importantă rezervă de capacitate de circulație, nexistând depășiri de capacitate de circulație.

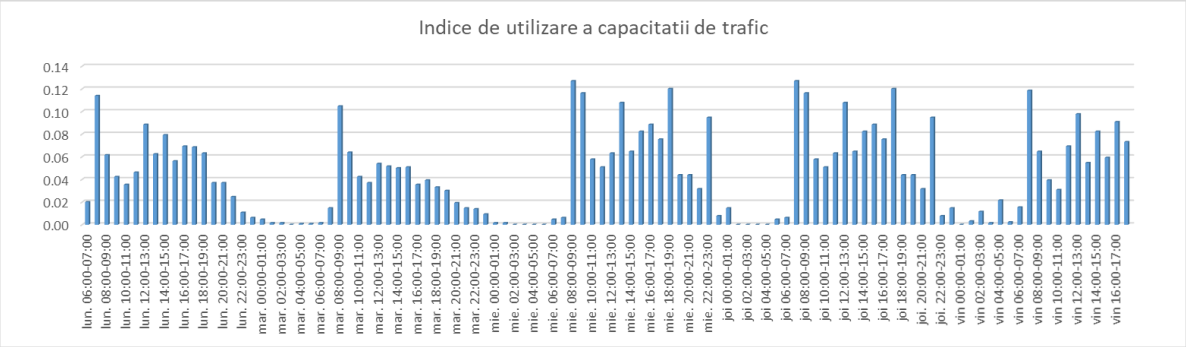


Figura 6.3. Indice de utilizare a capacitatii de trafic pentru Strada Decebal

Pe str. Decebal se observă faptul că în ziua de joi între orele 07:00-08:00, indicele de utilizare a străzii poate ajunge la maximul de 0,13.

Caracterul statistic al variaţiei vitezelor de deplasare poate influența puternic calculul emisiilor sonore astfel se recomandă determinarea valorilor V50 (mediana vitezelor), V85 (viteza atinsă sau depăşită de 85% dintre autovehicule pentru o perioadă dată de observare - ideal este o oră), V30 (viteza atinsă sau depăşită de 30% dintre autovehicule pentru o perioadă dată de observare -ideal este o oră) și V10 (viteza atinsă sau depăşită de 10% dintre autovehicule pentru o perioadă dată de observare -ideal este o oră).

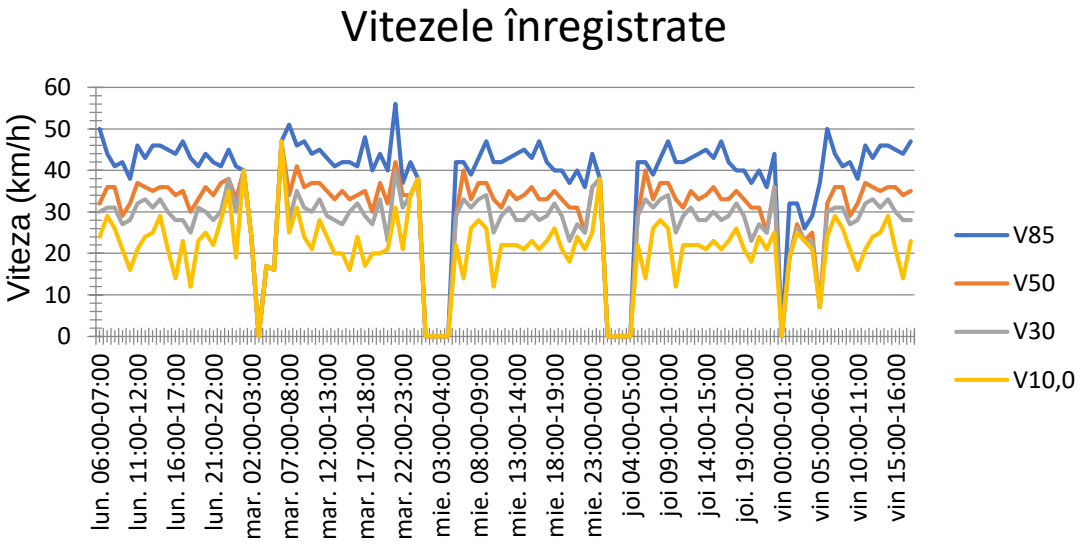


Figura 6.4. Vitezele înregistrate pentru Strada Decebal

Variaţia vitezelor de deplasare pentru strada Decebal este în medie: V85=43 km/h, V50=34 km/h, V30=29 km/h și V10 =20 km/h.

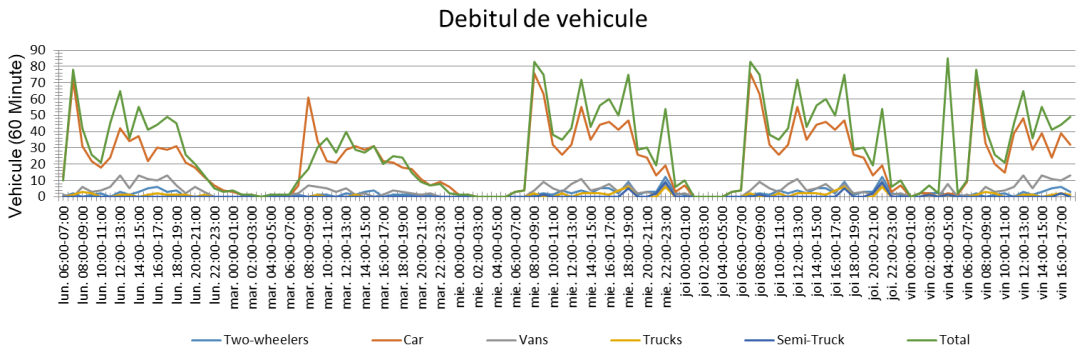


Figura 6.5. Debitul de vehicule pentru Strada Decebal

Se observă că pe strada Decebal, la ora de vârf se monitorizează un maxim de 85 de vehicule la ora de vârf.

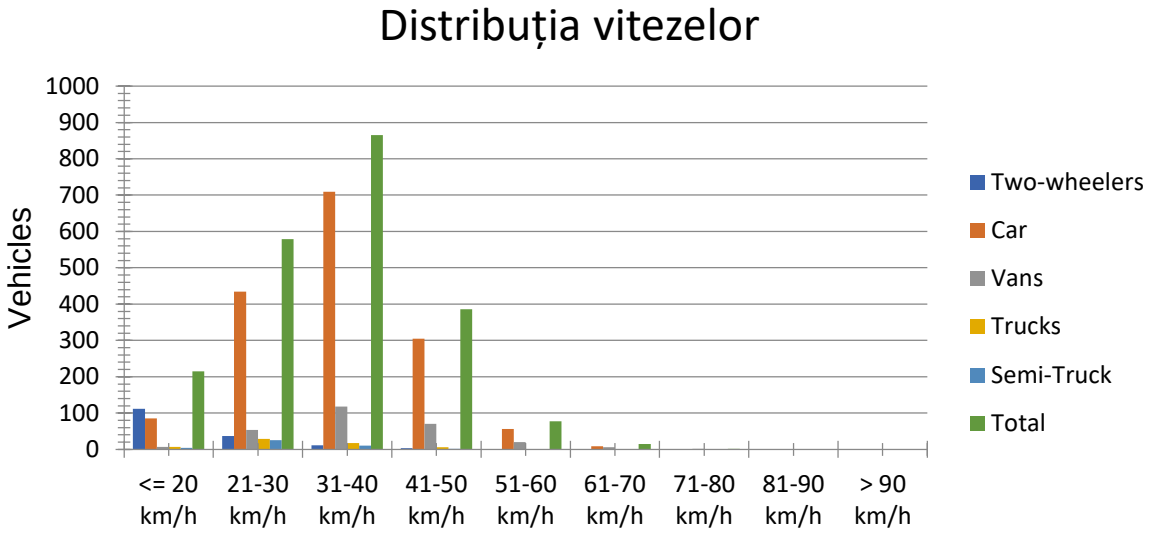


Figura 6.6. Distribuția vitezelor pentru Strada Decebal

În figurile 7.1-7.6 sunt prezentate datele corespunzătare prelucrate pentru strada Crișan. Calculele prcum și analizele s-au efectuat pentru cele 60 de ore de monitorizare continuă automata, pentru fiecare stradă monitorizată în parte.

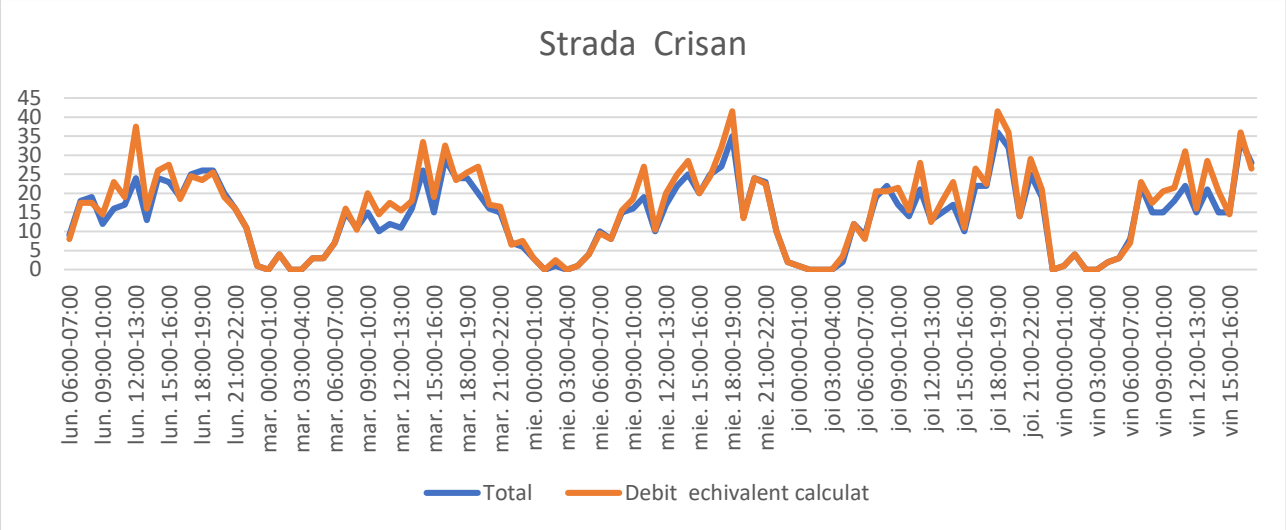


Figura 7.1. Debit echivalent pentru strada Crișan

Pe str. Crișan se pot observa că nu există diferențe insemnate între debitele fizice și cele echivalente.

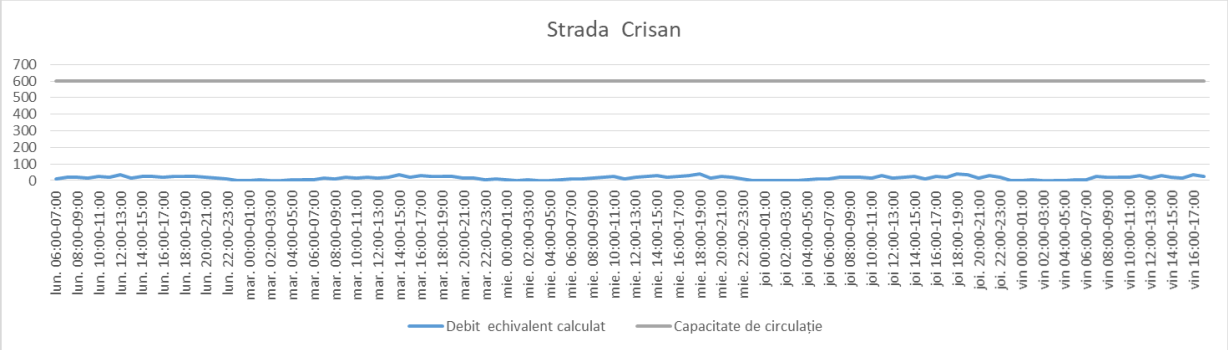


Figura 7.2. Capacitatea de circulație pentru strada Crișan

Se poate observa ca strada Crișan nu are probleme legate de capacitatea de circulație, neexistând în niciun moment depășiri de capacitate de circulație.

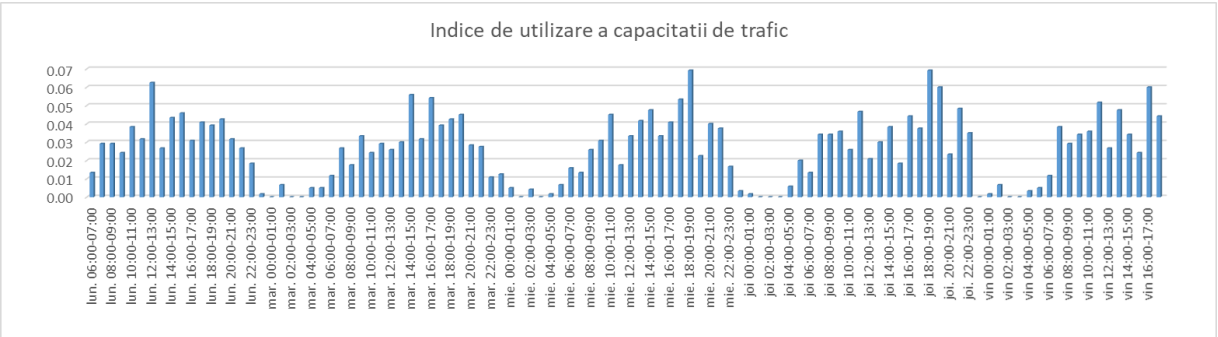


Figura 7.3. Indicele de utilizare a capacității de trafic pentru strada Crișan

Pe str. Crișan se observă faptul că în ziua de joi între orele 18:00-19:00, indicele de utilizare a străzii poate ajunge la maximul de 0,07.

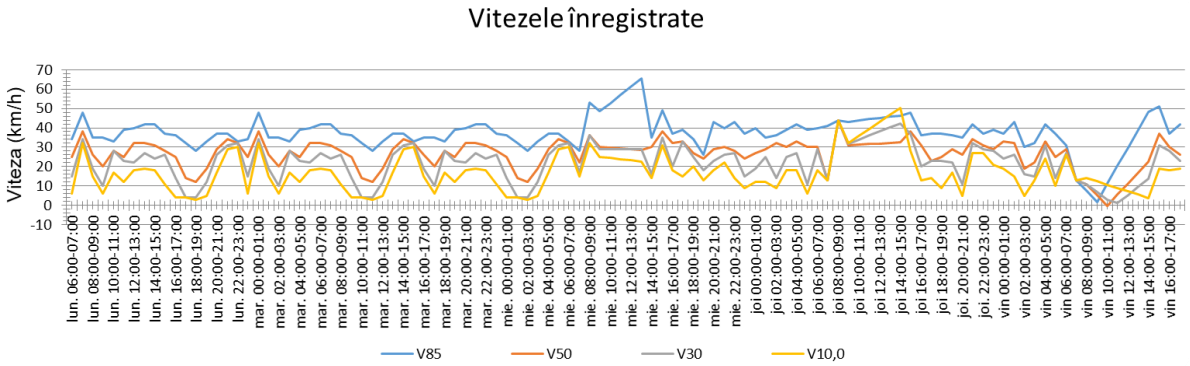


Figura 7.4.Vitezele înregistrate pentru strada Crișan

Variația vitezelor de deplasare pentru strada Crișan este în medie: V85=37 km/h, V50=27 km/h, V30=23 km/h și V10 =17 km/h.

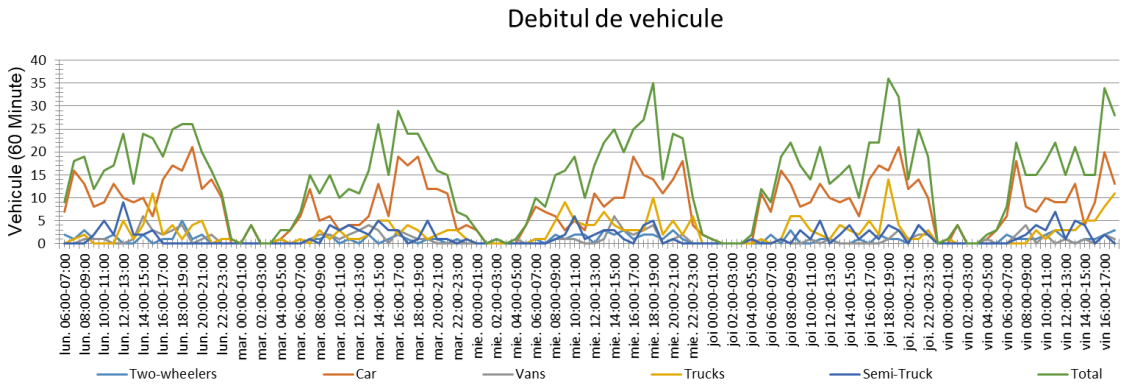


Figura 7.5.Debitul de vehicule pentru strada Crișan

Se observă că pe strada Crișan, la ora de vârf se monitorizează un maxim de 36 de vehicule la ora de vârf.

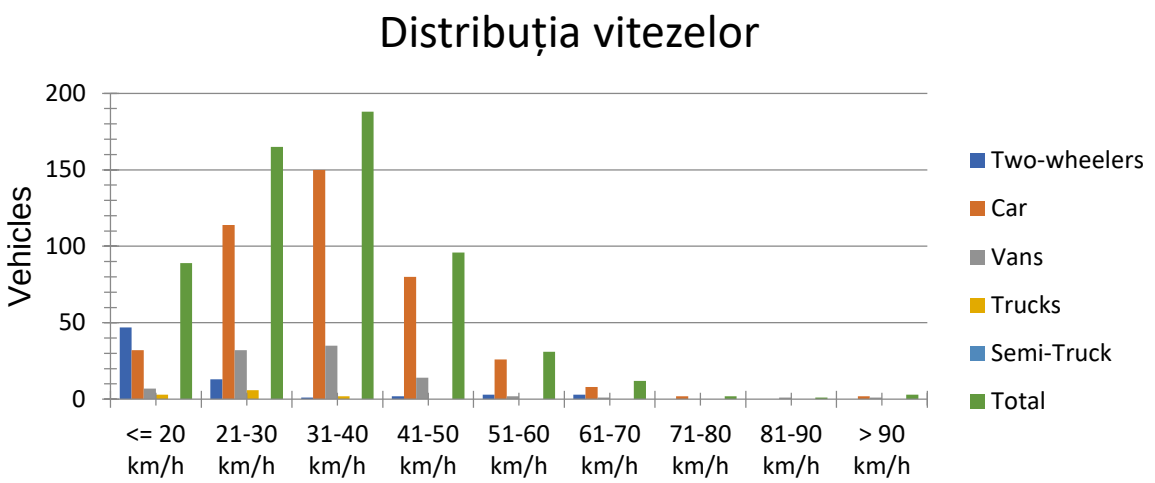


Figura 7.6. Distribuția vitezelor pentru Strada Crișan

În figurile 8.1-8.6 sunt prezentate datele corespunzătare prelucrate pentru strada Liliacului. Calculele precum și analizele s-au efectuat pentru cele 60 de ore de monitorizare continuă automata, pentru fiecare stradă monitorizată în parte.

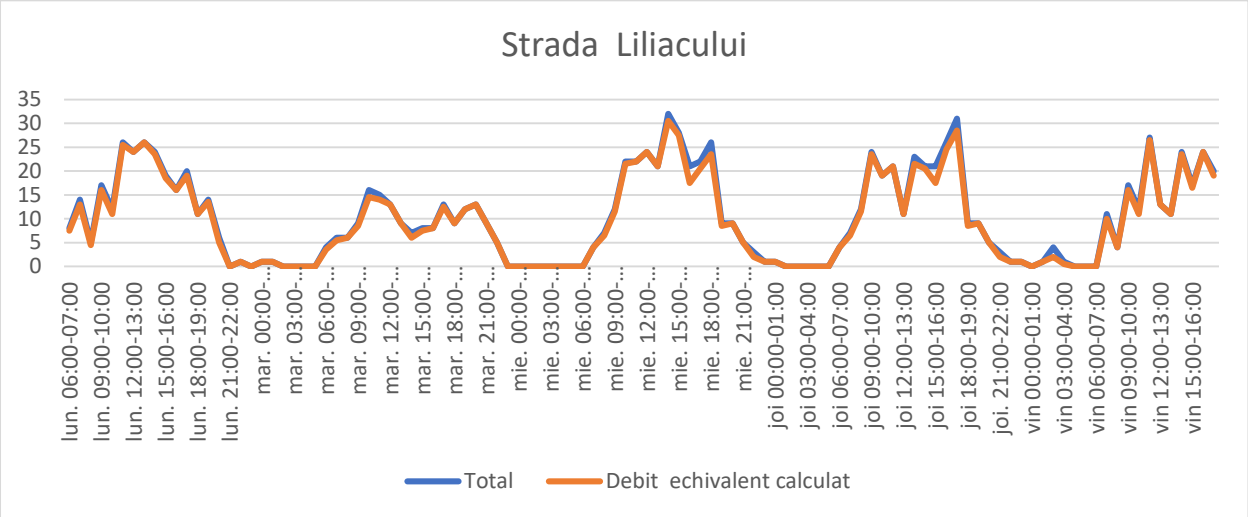


Figura 8.1.Debitul de vehicule pentru strada Liliacului

Pe str. Liliacului se pot observa că nu există diferențe insemnate între debitele fizice și cele echivalente.

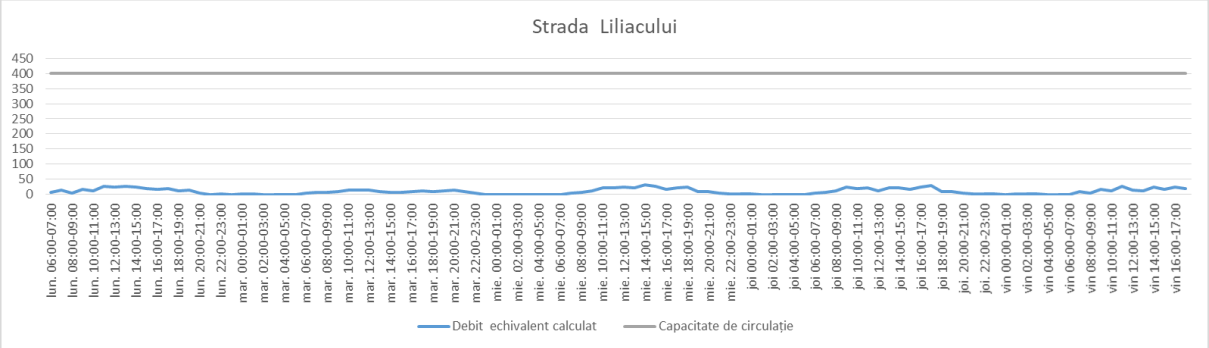


Figura 8.2.Capacitatea de circulație pentru strada Liliacului

Se poate observa ca strada Liliacului nu are probleme legate de capacitatea de circulație, neexistând în niciun moment depășiri de capacitate de circulație.

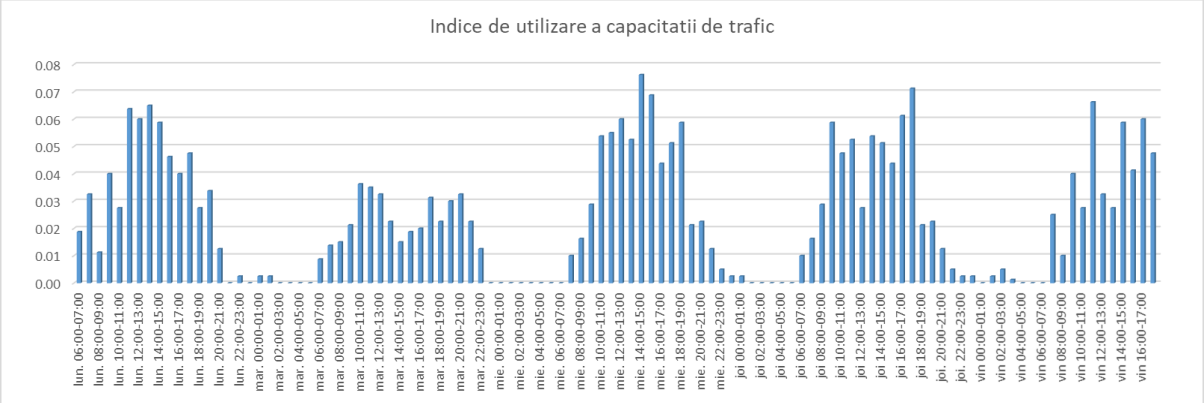


Figura 8.3.Indicele de utilizare a capacității de trafic pentru strada Liliacului

Pe str. Liliacului se observă faptul că în ziua de miercuri între orele 14:00-15:00, indicele de utilizare a străzii poate ajunge la maximul de 0,08.

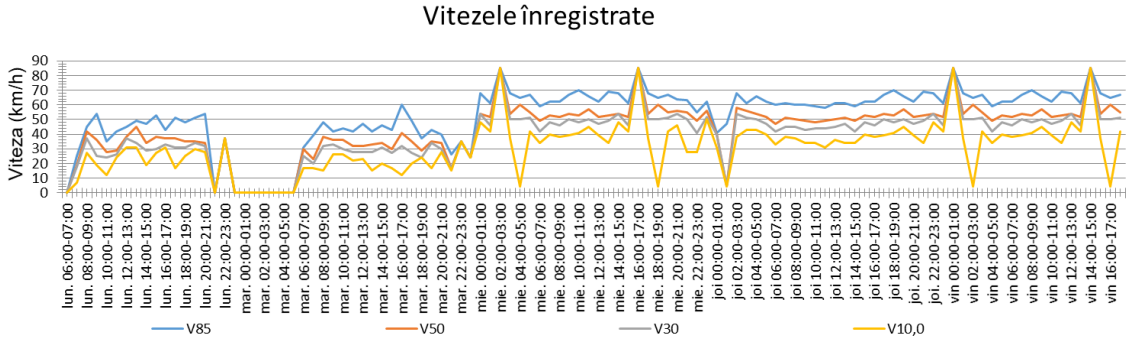


Figura 8.4.Viteze înregistrate pentru strada Liliacului

Variaţia vitezelor de deplasare pentru strada Liliacului este în medie: V85=45 km/h, V50=33 km/h, V30=27 km/h și V10 =17 km/h.

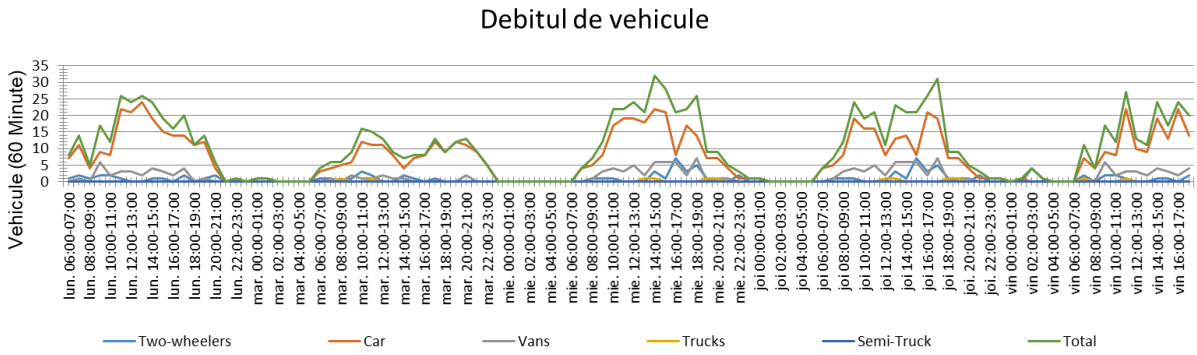


Figura 8.5.Debitul de vehicule pentru strada Liliacului

Se observă că pe strada Liliacului, la ora de vârf se monitorizează un maxim de 32 de vehicule la ora de vârf.

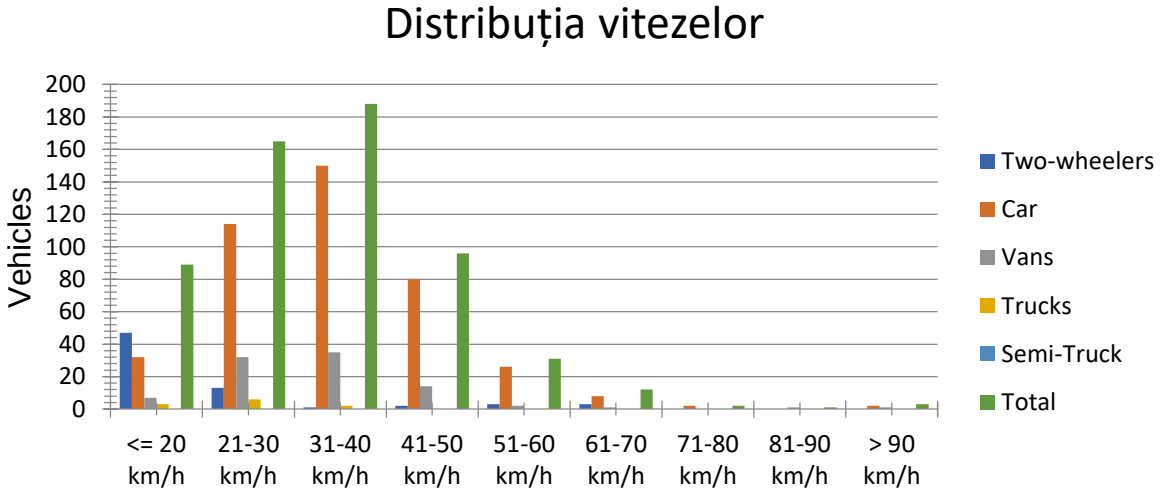


Figura 8.6. Distribuția vitezelor pentru Strada Liliacului

În figurile 9.1-9.6 sunt prezentate datele corespunzătare prelucrate pentru strada Tudor Vladimirescu. Calculele prcum și analizele s-au efectuat pentru cele 60 de ore de monitorizare continuă automata, pentru fiecare stradă monitorizată în parte.

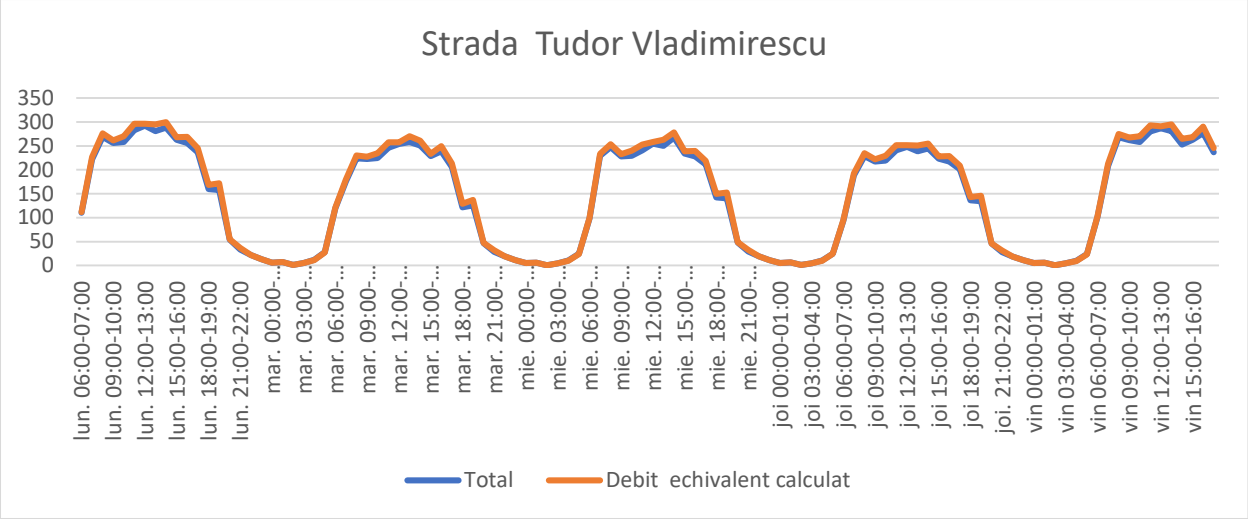


Figura 9.1.Debitul echivalent pentru Tudor Vladimirescu

Pe str. Tudor Vladimirescu se pot observa că nu există diferențe insemnate între debitele fizice și cele echivalente.

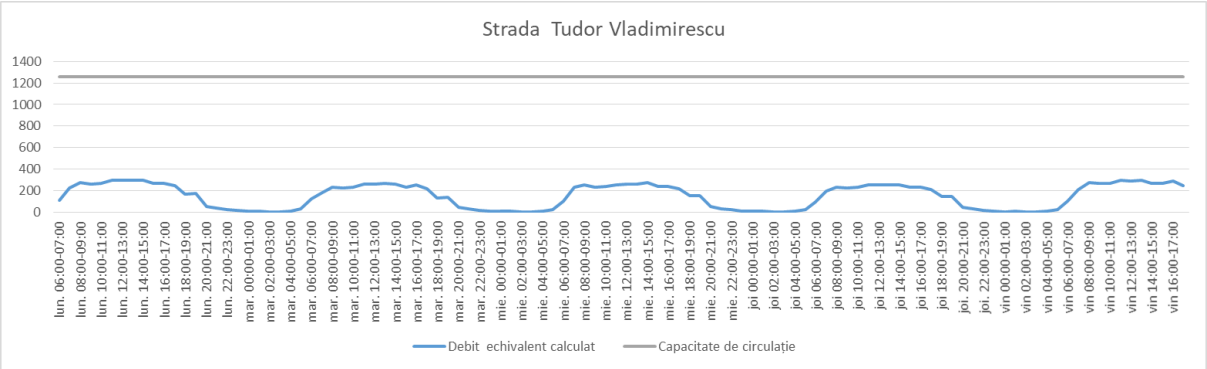


Figura 9.2.Capacitatea de circulatie pentru Tudor Vladimirescu

Se poate observa ca strd. Tudor Vladimirescu nu are probleme legate de capacitatea de circulație, neexistând în niciun moment depășiri de capacitate de circulație.

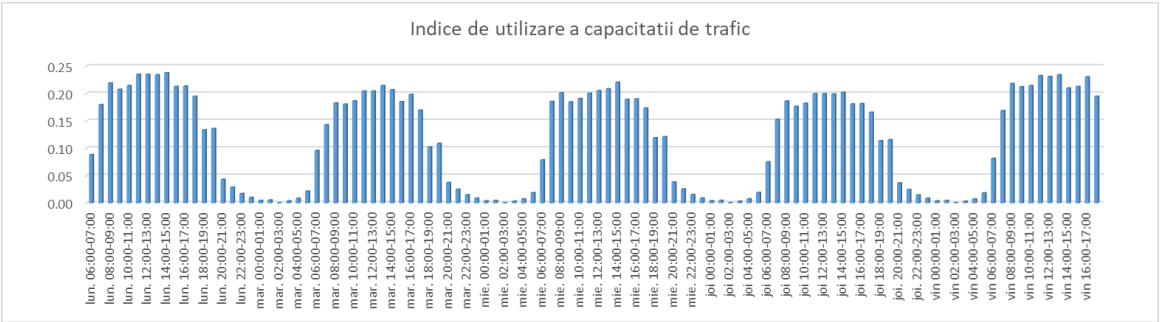


Figura 9.3.Indice de utilizare a capacității de trafic pentru Tudor Vladimirescu

Pe str. Tudor Vladimirescu se observă faptul că în ziua de luni între orele 13:00-14:00, indicele de utilizare a străzii poate ajunge la maximul de 0,23.

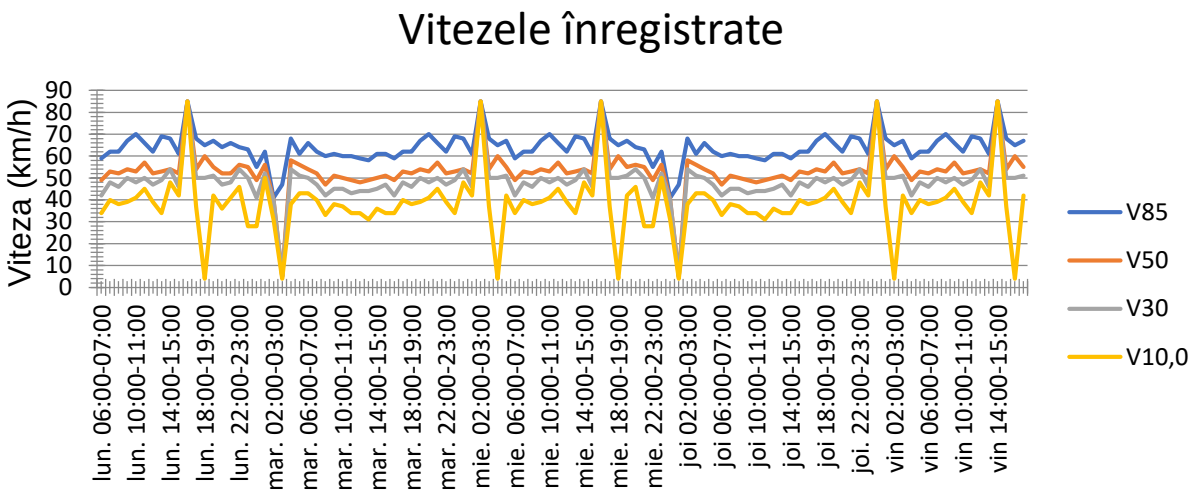


Figura 9.4.Viteze înregistrate pentru Tudor Vladimirescu

Variaţia vitezelor de deplasare pentru strada T.Vladimirescu este în medie: V85=63 km/h, V50=53 km/h, V30=48 km/h și V10 =38 km/h.

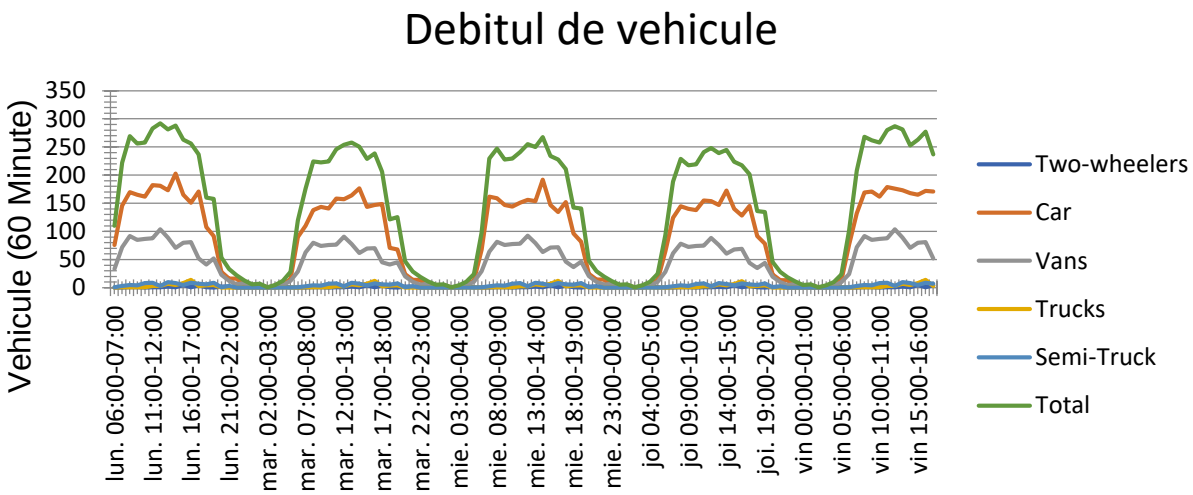


Figura 9.5.Debitul de vehicule pentru Tudor Vladimirescu

Se observă că pe strada T.Vladimirescu, la ora de vârf se monitorizează un maxim de 292 de vehicule la ora de vârf.

În figurile 10.1-10.6 sunt prezentate datele corespunzătare prelucrate pentru strada Libertății Nord. Calculele prcum și analizele s-au efectuat pentru cele 60 de ore de monitorizare continuă automata, pentru fiecare stradă monitorizată în parte.

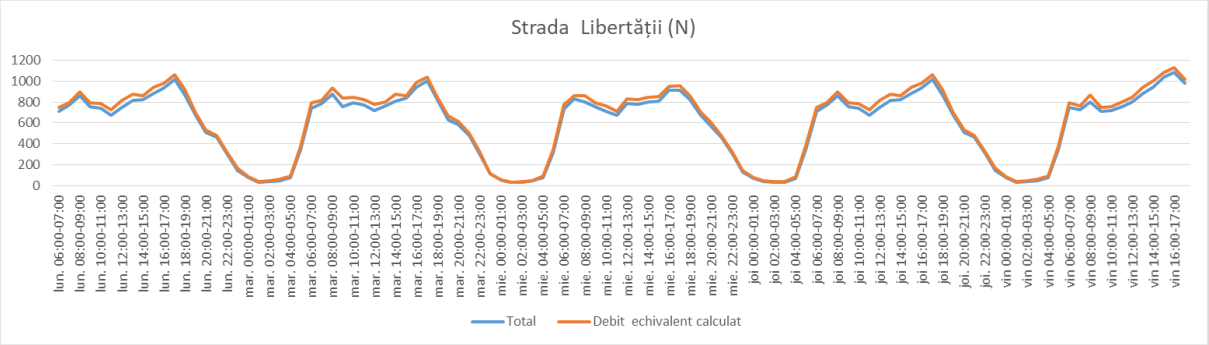


Figura 10.1.Debitul echivalent pentru strd. Libertății N

Pe str. Libertății N se pot observa că există mici diferențe între debitele fizice și cele echivalente, lucru datorat tranzitului vehiculelor grele pe stradă.

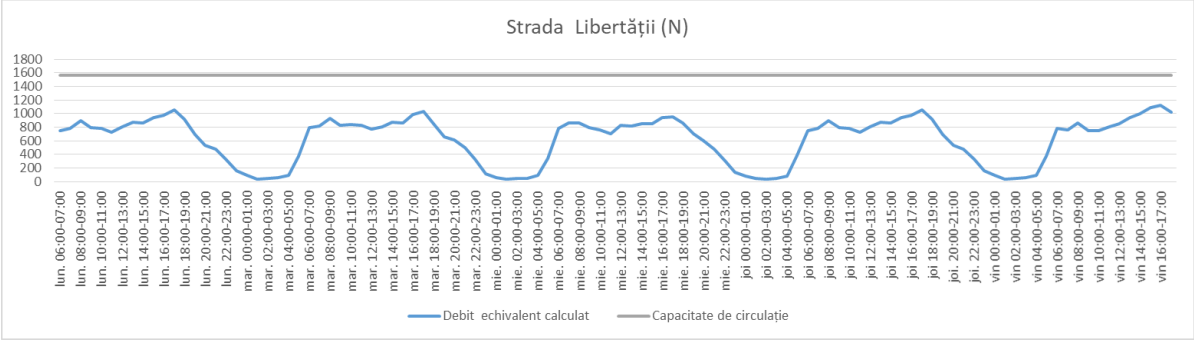


Figura 10.2.Capacitatea de circulatie pentru strd. Libertății N

Se poate observa ca strd. Libertății N nu are probleme legate de capacitatea de circulație, neexistând în niciun moment depășiri de capacitate de circulație.

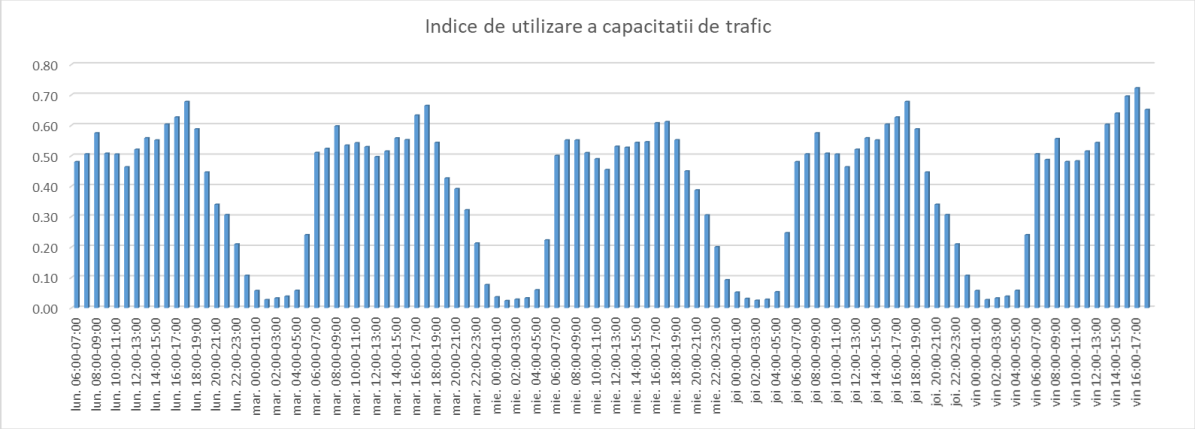


Figura 10.3.Indice de utilizare a capacității de trafic pentru strd. Libertății N

Pe str. Libertății N se observă faptul că în ziua de vineri între orele 16:00-17:00, indicele de utilizare a străzii poate ajunge la maximul de 0,72.

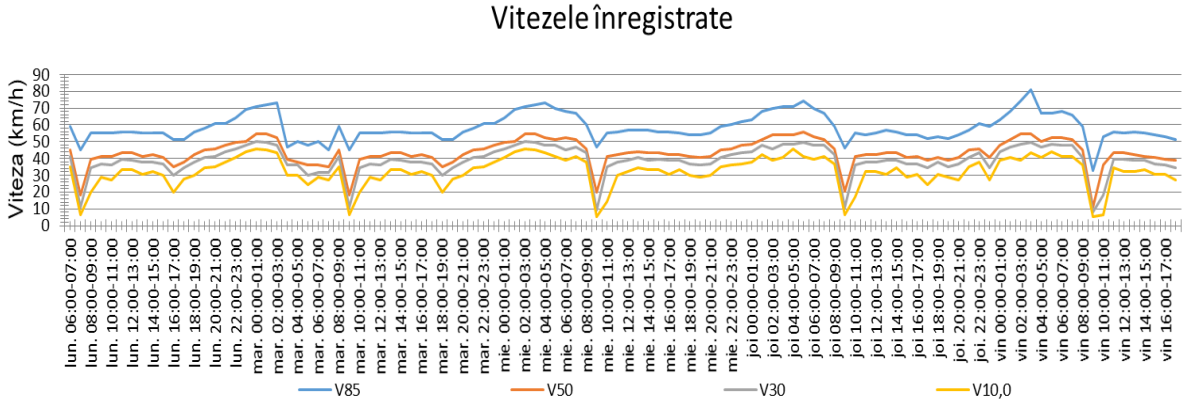


Figura 10.4.Viteze înregistrate pentru Libertății N

Variația vitezelor de deplasare pentru strada Libertății N este în medie: V85=58 km/h, V50=43 km/h, V30=39 km/h și V10 =33 km/h.

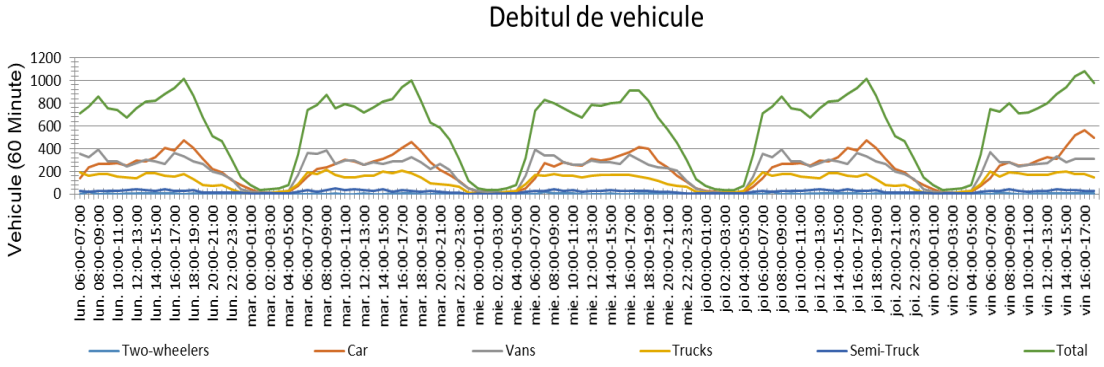


Figura 10.5.Debitul de vehicule pentru Libertății N

Se observă că pe strada Libertății N, la ora de vârf se monitorizează un maxim de 1085 de vehicule la ora de vârf.

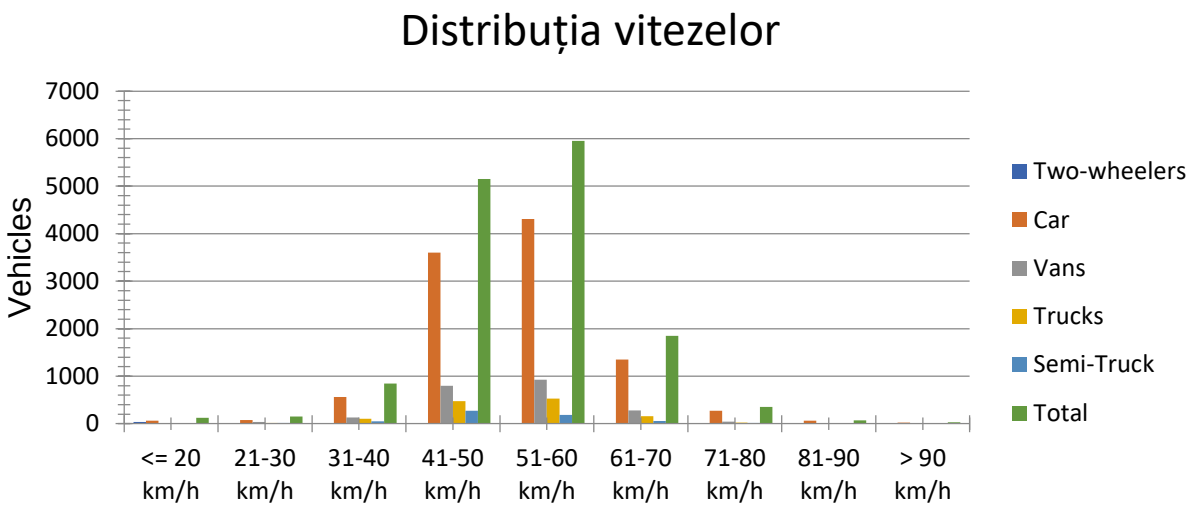


Figura 10.6.Distribuția vitezelor pe strada Libertății N

În figurile 11.1-11.6 sunt prezentate datele corespunzătare prelucrate pentru strada Libertății Sud. Calculele prcum și analizele s-au efectuat pentru cele 60 de ore de monitorizare continuă automata, pentru fiecare stradă monitorizată în parte.

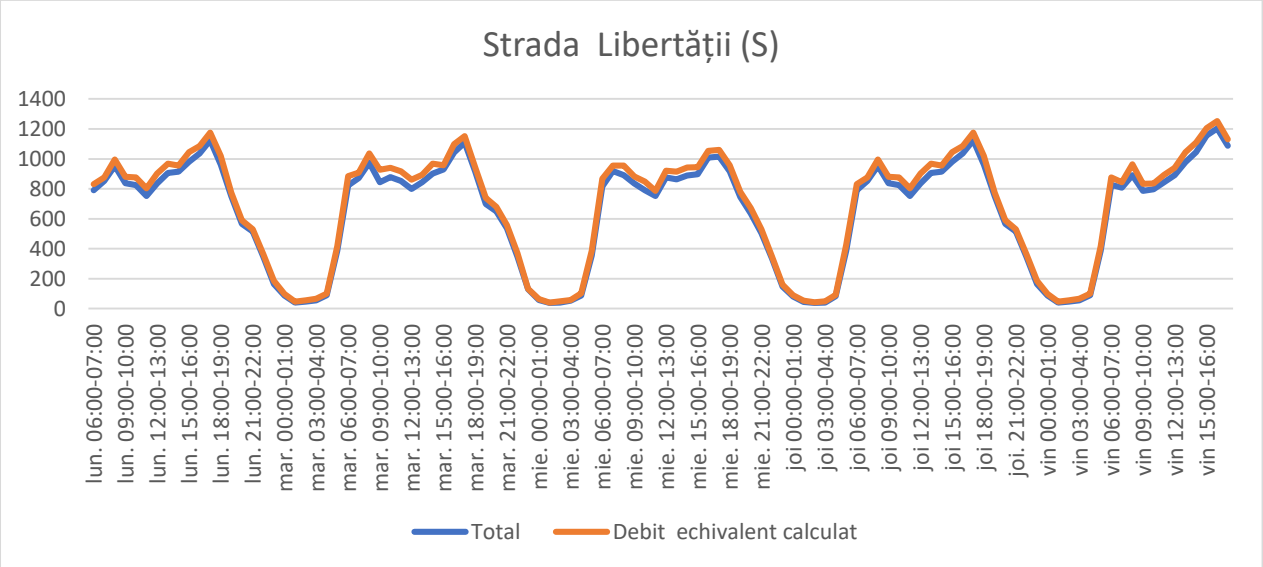


Figura 11.1.Debitul echivalent pentru strd. Libertății S

Pe str. Libertății S se pot observa mici diferențe între debitele fizice și cele echivalente, lucru datorat tranzitului vehiculelor grele pe stradă.

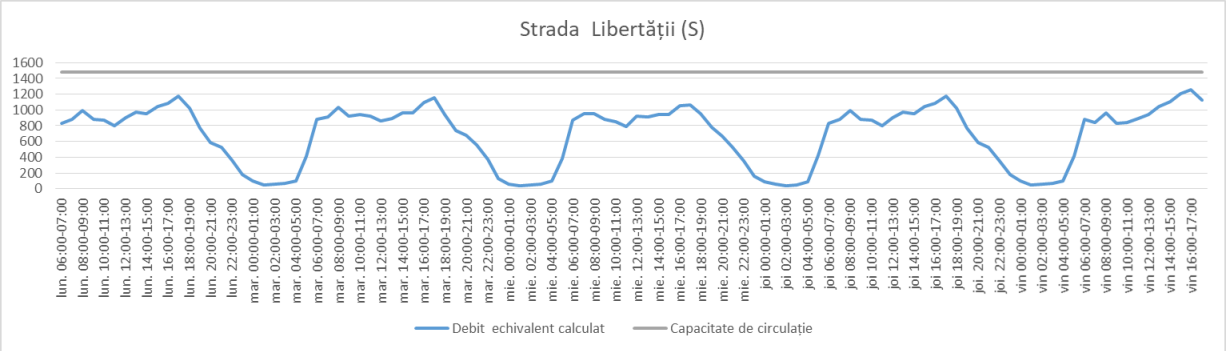


Figura 11.2.Capacitatea de circulatie pentru strd. Libertății S

Se poate observa ca strd. Libertății S nu are probleme legate de capacitatea de circulație, neexistând în niciun moment depășiri de capacitate de circulație.

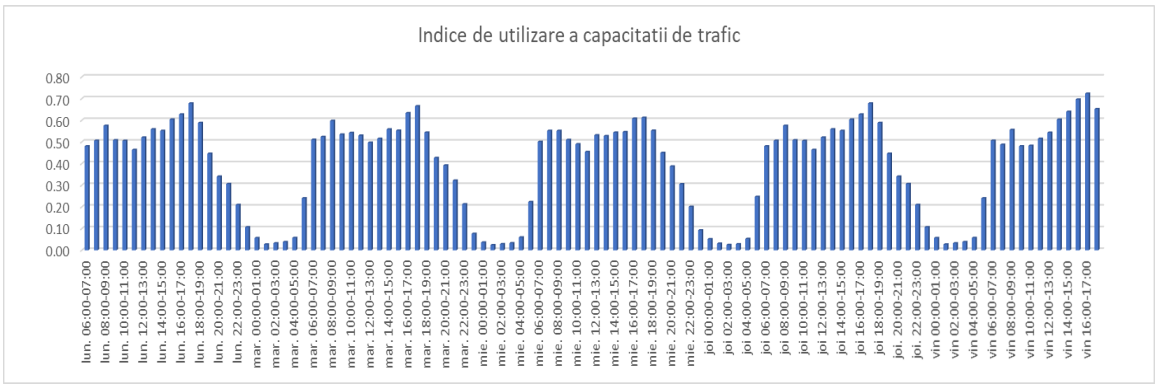


Figura 11.3.Indice de utilizare a capacității de trafic pentru strd. Libertății S

Pe str. Libertății S se observă faptul că în ziua de vineri între orele 16:00-17:00, indicele de utilizare a străzii poate ajunge la maximul de 0,72.

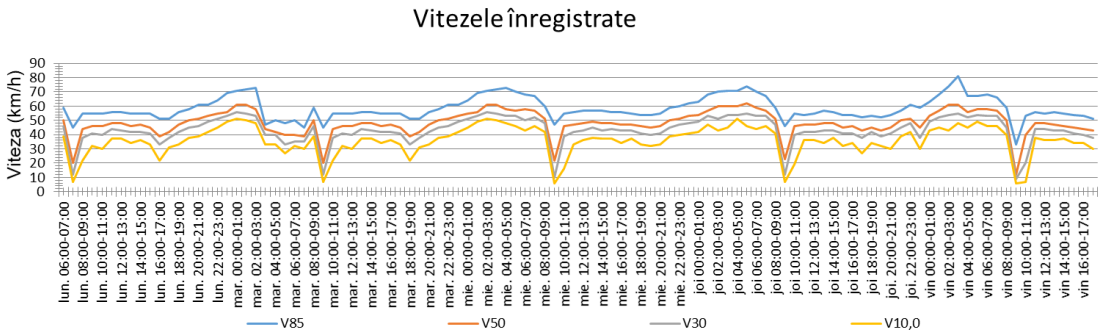


Figura 11.4.Viteze înregistrate pentru Libertății S

Variația vitezelor de deplasare pentru strada Libertății N este în medie: V85=58 km/h, V50=48 km/h, V30=43 km/h și V10 =35 km/h.

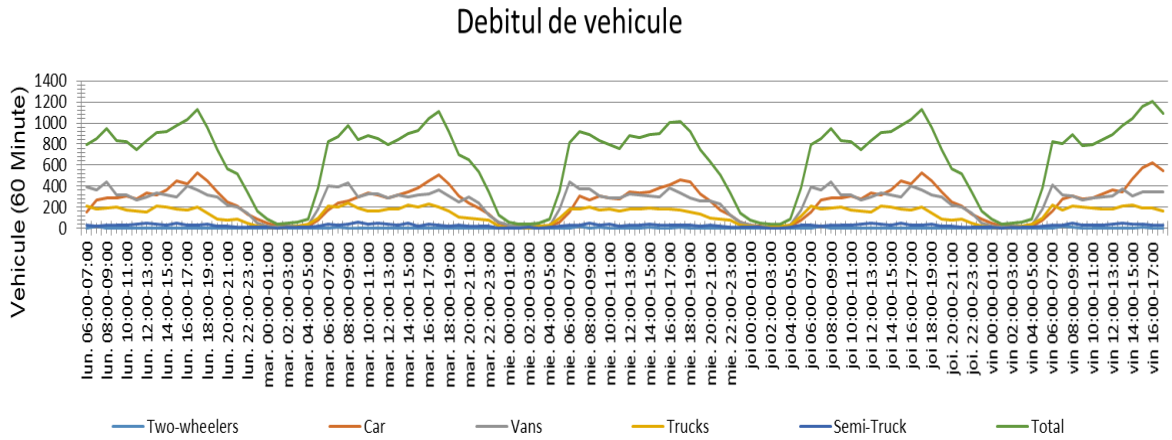


Figura 11.5.Debitul de vehicule pentru Libertății S

Se observă că pe strada Libertății N, la ora de vârf se monitorizează un maxim de 1204 de vehicule la ora de vârf.

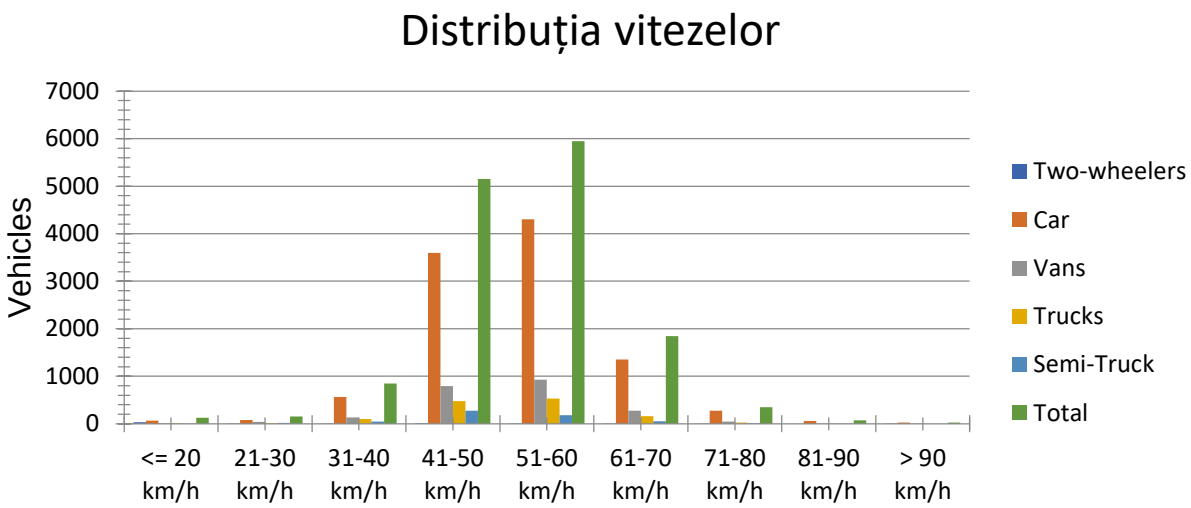


Figura 11.6.Distribuția vitezelor pe strada Libertății S

3.TRAFICUL DE PERSPECTIVĂ

3.1.Considerații în calculul traficului de perspectivă

Prognoza circulației reprezintă un concept de evoluție spațială și temporală a traficului, fiind o previziune complexă prin care se analizează evoluția și caracteristicile traficului. Prognoza are ca obiective stabilirea tendințelor de evoluție a factorilor și parametrilor determinanți și stabilirea legilor de dezvoltare a relațiilor de dependență între caracteristicile fluxurilor și performanța rețelei de transport.

Această secțiune cuantifică traficul de perspectivă pentru drumurile județene și naționale din aria de influență a investiției, și traficul generat de alte dezvoltări limitrofe în aria de studiu. Aria de studiu este prezentată în figura 12:

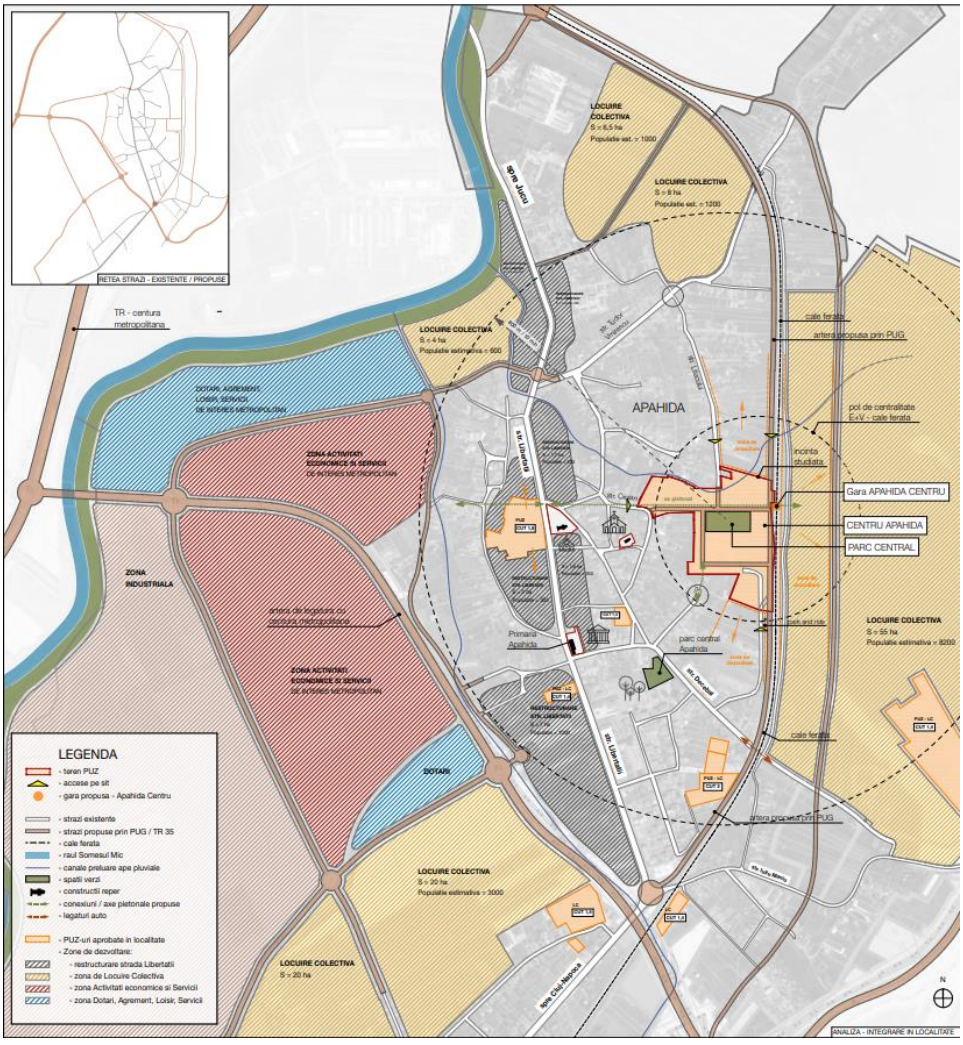


Figura 12. Identificarea zonei de studiu

Factorii principali care contribuie la generarea de trafic îi reprezintă în general factorii sociodemografici, condițiile economice, factorii urbanistici, dotarea cu mijloace de transport

privat și public, elemente de echipare tehnică pentru rețeaua rutieră, și nu în cele din urmă, reglementări de protecție a mediului înconjurător și de îmbunătățire a calității vieții cetățenilor.

3.2.Calculul indicilor de prognoză

Indicatorii de prognoză luați în calcul fac referire la:

- Efectul direct al dezvoltării noului PUZ asupra indicatorilor ce vizează și capacitatea de circulație a străzilor supuse analizei;
- Prognoza de trafic în variantele efectelor cumulative pentru anul de referință 2032;

La dezvoltarea modelului s-au luat în considerare următoarele ipoteze astfel:

- S-a evaluat procentul traficului de rotație orară pe baza ponderilor prezentate în lucrările ITE Trip Generation Manual, 9th Edition – modele tipice de trafic orare, zilnice, săptămânale și anuale de trafic în zonele urbane, fiind prezentate în tabelul de mai jos.
- Impactul global al celor de 813 de autovehicule, considerate ca fiind autoturisme, cu coeficient de echivalare unitar 813 locuri de parcare locuinte
- S-a ținut seama de destinația parcărilor proiectate.
- Se menționează faptul că in acest moment se utilizează 813 de locuri de parcare, acestea deservesc actualele funcțiuni.

Description/ITE Code	Units	ITE Vehicle Trip Generation Rates (peak hours are for peak hour of adjacent street traffic unless highlighted)							
		Weekday	AM	PM	Pass-By	AM In	AM Out	PM In	PM Out
Utilities 170	Employees	NA	0.76	0.76		90%	10%	15%	85%

Expected Units	Total Generated Trips			Total Distribution of Generated Trips					
	Daily	AM Hour	PM Hour	AM In	AM Out	Pass-By	PM In	PM Out	Pass-By
813.0	0.0	382.3	382.3	344.1	38.2	0.0	57.3	324.9	0.0

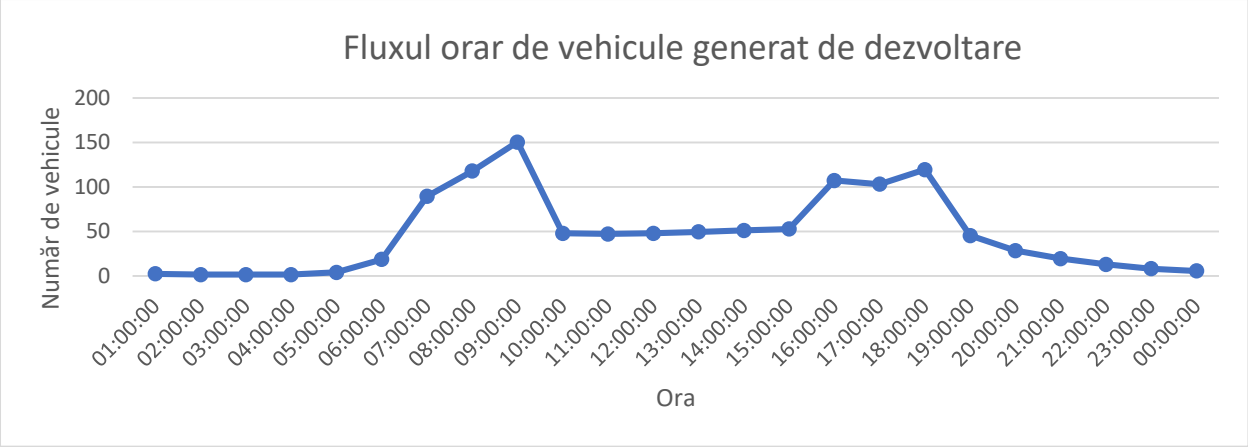


Figura 13. Graficul fluxului orar de vehicule generat de dezvoltare

Din estimările efectuate, se observă că traficul orar in orele de vârf, atras / generat de complexul cu funcțiuni de administrare a afacerilor și comerț este de 150 vehicule/oră generate în perioadele cele mai aglomerate, după finalizarea întregului ansamblu.

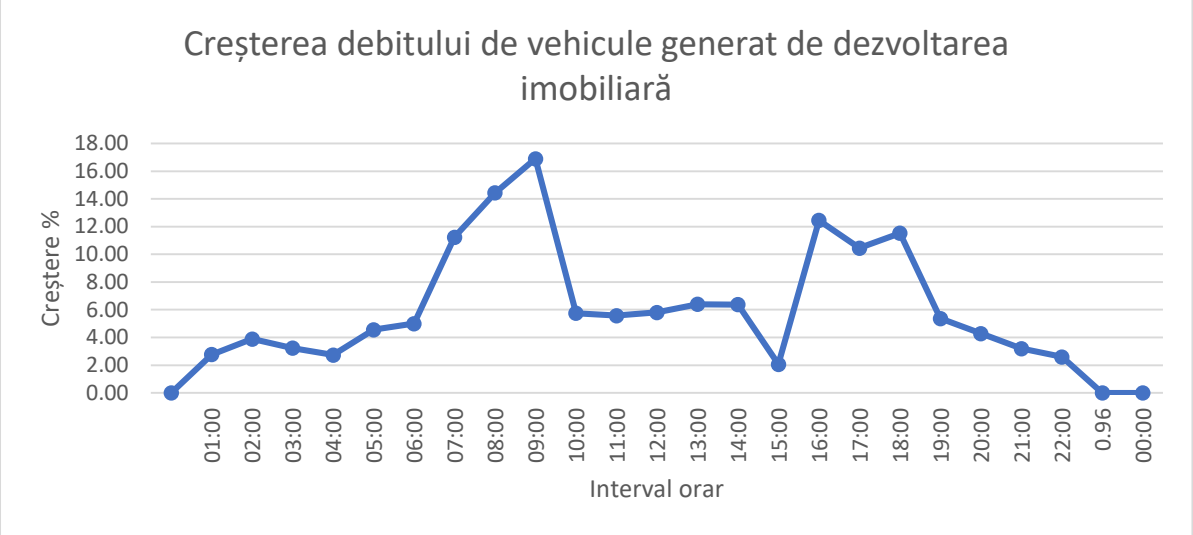


Figura 14. Creştere a debitului de vehicule generat de dezvoltarea imobiliară

Prognoza de trafic 2032 este un instrument de evaluare orientativă a tendinței traficului rutier, fiind raportat la:

- Indicele de motorizare a comuneiui;
- Rata de creștere PIB;
- Tendința demografică;

Informațiile utilizate în prognoză sunt preluate de documentele tehnice, economice și demografice existente în PMUD. Conform acestor documente asumate și de Consiliul Local Apahida rezultă o creștere a cererii de transport la orizontul anului 2032 de 9.05%. În aceste

condiții traficul total estimat luând în considerare obiectivul analizat și factorii perturbatori se prezintă ca variație zilnică.

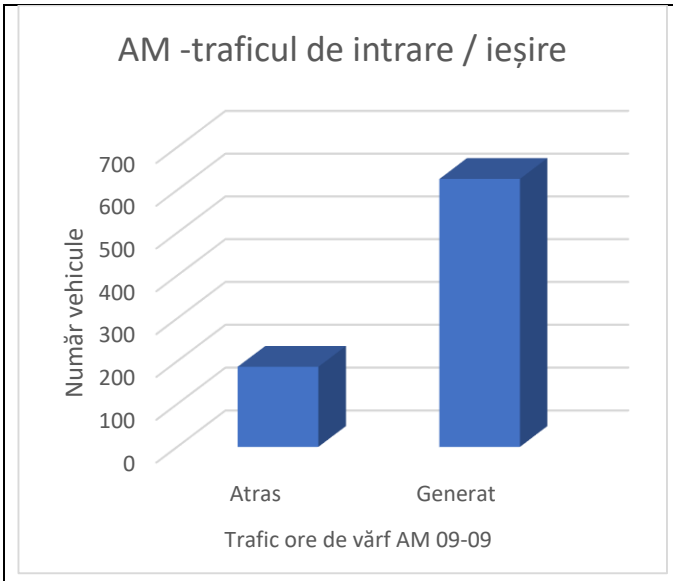
Ora	Debite orare [veh/h] str. Libertății						Nivel de serviciu global
	actual	efect dezv	total	pertur-bator	total cu perturbator	Capacitatea de circulație	
1:00:00 AM	88	2	91	1	92	1560	0.06
2:00:00 AM	42	2	43	0	44	1560	0.03
3:00:00 AM	50	2	52	1	53	1560	0.03
4:00:00 AM	59	2	61	1	62	1560	0.04
5:00:00 AM	89	4	93	1	94	1560	0.06
6:00:00 AM	374	19	393	4	397	1560	0.25
7:00:00 AM	796	89	885	8	893	1560	0.57
8:00:00 AM	817	118	935	8	943	1560	0.60
9:00:00 AM	890	150	1040	9	1049	1560	0.67
10:00:00 AM	834	48	882	8	890	1560	0.57
11:00:00 AM	846	47	893	8	901	1560	0.58
12:00:00 PM	826	48	874	8	882	1560	0.57
1:00:00 PM	775	50	824	8	832	1560	0.53
2:00:00 PM	803	51	854	8	863	1560	0.55
3:00:00 PM	871	53	924	9	932	1560	0.60
4:00:00 PM	862	107	969	9	978	1560	0.63
5:00:00 PM	988	103	1091	10	1101	1560	0.71
6:00:00 PM	1037	120	1157	10	1167	1560	0.75
7:00:00 PM	848	46	893	8	902	1560	0.58
8:00:00 PM	665	28	694	7	700	1560	0.45
9:00:00 PM	611	20	630	6	636	1560	0.41
10:00:00 PM	502	13	515	5	520	1560	0.33
11:00:00 PM	332	8	340	3	343	1560	0.22
12:00:00 AM	119	6	124	1	126	1560	0.08
Total echiv	**14123**	1135	**15258**	141	**15399**		

Ora	Debite orare [veh/h] str. Decebal				Nivel de serviciu global
	actual	efect dezv	total	Capacitatea de circulație	
1:00:00 AM	1	1	2	650	0.0034
2:00:00 AM	1	1	2	650	0.0028
3:00:00 AM	0	1	1	650	0.0013
4:00:00 AM	0	1	1	650	0.0013
5:00:00 AM	0	2	2	650	0.0031
6:00:00 AM	0	9	9	650	0.0144
7:00:00 AM	3	45	48	650	0.0734
8:00:00 AM	4	59	63	650	0.0968
9:00:00 AM	83	75	158	650	0.2426
10:00:00 AM	76	24	99	650	0.1531
11:00:00 AM	38	24	61	650	0.0940
12:00:00 PM	33	24	57	650	0.0877
1:00:00 PM	41	25	66	650	0.1012
2:00:00 PM	70	26	96	650	0.1471
3:00:00 PM	42	26	68	650	0.1053
4:00:00 PM	54	54	107	650	0.1649
5:00:00 PM	58	52	109	650	0.1679
6:00:00 PM	49	60	109	650	0.1673
7:00:00 PM	78	23	101	650	0.1550
8:00:00 PM	29	14	43	650	0.0657
9:00:00 PM	29	10	38	650	0.0589
10:00:00 PM	21	7	27	650	0.0415
11:00:00 PM	62	4	66	650	0.1009
12:00:00 AM	5	3	8	650	0.0121
Total echiv	**773**	567	**1340**		

Ora	Debite orare [veh/h] str. Crișan				Nivel de serviciu global
	actual	efect dezv	total	Capacitatea de circulație	
1:00:00 AM	0	1	1	600	0.0014
2:00:00 AM	4	1	5	600	0.0076
3:00:00 AM	0	1	1	600	0.0010
4:00:00 AM	0	1	1	600	0.0010
5:00:00 AM	3	1	4	600	0.0074
6:00:00 AM	3	7	10	600	0.0159
7:00:00 AM	7	31	38	600	0.0640
8:00:00 AM	16	41	57	600	0.0956
9:00:00 AM	11	53	63	600	0.1055
10:00:00 AM	20	17	37	600	0.0614
11:00:00 AM	15	17	31	600	0.0517
12:00:00 PM	18	17	34	600	0.0572
1:00:00 PM	16	17	33	600	0.0548
2:00:00 PM	18	18	36	600	0.0600
3:00:00 PM	34	19	52	600	0.0867
4:00:00 PM	19	38	57	600	0.0944
5:00:00 PM	33	36	69	600	0.1145
6:00:00 PM	24	42	65	600	0.1091
7:00:00 PM	26	16	41	600	0.0691
8:00:00 PM	27	10	37	600	0.0616
9:00:00 PM	17	7	24	600	0.0397
10:00:00 PM	17	5	21	600	0.0351
11:00:00 PM	7	3	9	600	0.0156
12:00:00 AM	8	2	9	600	0.0158
Total echiv	**338**	398	736		

Ora	Debite orare [veh/h] str. Liliacului				Nivel de serviciu global
	actual	efect dezv	total	Capacitatea de circulație	
1:00:00 AM	1	0	1	400	0.0034
2:00:00 AM	1	0	1	400	0.0031
3:00:00 AM	0	0	0	400	0.0006
4:00:00 AM	0	0	0	400	0.0006
5:00:00 AM	0	1	1	400	0.0015
6:00:00 AM	0	3	3	400	0.0071
7:00:00 AM	4	14	17	400	0.0426
8:00:00 AM	6	18	23	400	0.0584
9:00:00 AM	6	23	29	400	0.0720
10:00:00 AM	9	7	16	400	0.0394
11:00:00 AM	15	7	22	400	0.0541
12:00:00 PM	14	7	21	400	0.0532
1:00:00 PM	13	8	21	400	0.0513
2:00:00 PM	9	8	17	400	0.0419
3:00:00 PM	6	8	14	400	0.0350
4:00:00 PM	8	16	24	400	0.0594
5:00:00 PM	8	16	24	400	0.0591
6:00:00 PM	13	18	31	400	0.0765
7:00:00 PM	9	7	16	400	0.0397
8:00:00 PM	12	4	16	400	0.0408
9:00:00 PM	13	3	16	400	0.0399
10:00:00 PM	9	2	11	400	0.0274
11:00:00 PM	5	1	6	400	0.0156
12:00:00 AM	0	1	1	400	0.0022
Total echiv	0	172	**172**		

Ora	Debite orare [veh/h] str. T. Vladimirescu				Nivel de serviciu global
	actual	efect dezv	total	Capacitatea de circulație	
1:00:00 AM	6	0	6	720	0.01
2:00:00 AM	7	0	7	720	0.01
3:00:00 AM	1	0	1	720	0.00
4:00:00 AM	5	0	5	720	0.01
5:00:00 AM	11	0	11	720	0.02
6:00:00 AM	28	0	28	720	0.04
7:00:00 AM	121	0	121	720	0.17
8:00:00 AM	180	0	180	720	0.25
9:00:00 AM	230	0	230	720	0.32
10:00:00 AM	228	0	228	720	0.32
11:00:00 AM	235	0	235	720	0.33
12:00:00 PM	258	0	258	720	0.36
1:00:00 PM	258	0	258	720	0.36
2:00:00 PM	270	0	270	720	0.38
3:00:00 PM	261	0	261	720	0.36
4:00:00 PM	233	0	233	720	0.32
5:00:00 PM	250	0	250	720	0.35
6:00:00 PM	214	0	214	720	0.30
7:00:00 PM	129	0	129	720	0.18
8:00:00 PM	137	0	137	720	0.19
9:00:00 PM	47	0	47	720	0.07
10:00:00 PM	32	0	32	720	0.04
11:00:00 PM	19	0	19	720	0.03
12:00:00 AM	11	0	11	720	0.02
Total echiv	**3169**	**0**	**3169**		



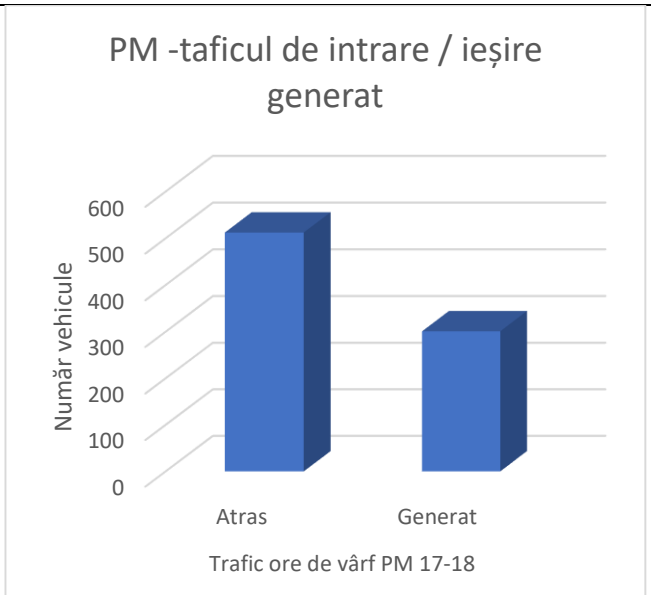


Figura 13. Prognoză trafic generat / atras

Ora	str. Libertății		str. Decebal		str. Crișan		str. Liliacului		str. Tudor Vladimirescu	
	2025	NSG str. Libertăți	2025	NSG str. Decebal	2025	NSG str. Crișan	2025	NSG str. Liliacului	2025	NSG str. Tudor
1:00:00 AM	103	0.06	3	0.00	1	0.00	2	0.00	0.01	0.01
2:00:00 AM	50	0.03	2	0.00	5	0.01	1	0.00	0.01	0.01
3:00:00 AM	59	0.03	1	0.00	1	0.00	0	0.00	0.00	0.00
4:00:00 AM	70	0.04	1	0.00	1	0.00	0	0.00	0.01	0.01
5:00:00 AM	106	0.06	2	0.00	5	0.01	1	0.00	0.02	0.02
6:00:00 AM	449	0.25	11	0.01	11	0.02	3	0.01	0.04	0.04
7:00:00 AM	1010	0.57	54	0.07	43	0.06	19	0.04	0.19	0.17
8:00:00 AM	1066	0.60	71	0.10	65	0.10	26	0.06	0.28	0.25
9:00:00 AM	1186	0.67	178	0.24	72	0.11	33	0.07	0.36	0.32
10:00:00 AM	1006	0.57	112	0.15	42	0.06	18	0.04	0.36	0.32
11:00:00 AM	1019	0.58	69	0.09	35	0.05	24	0.05	0.37	0.33
12:00:00 PM	997	0.57	64	0.09	39	0.06	24	0.05	0.40	0.36
1:00:00 PM	941	0.53	74	0.10	37	0.05	23	0.05	0.40	0.36
2:00:00 PM	975	0.55	108	0.15	41	0.06	19	0.04	0.42	0.38
3:00:00 PM	1054	0.60	77	0.11	59	0.09	16	0.04	0.41	0.36
4:00:00 PM	1105	0.63	121	0.16	64	0.09	27	0.06	0.37	0.32
5:00:00 PM	1245	0.71	123	0.17	78	0.11	27	0.06	0.39	0.35
6:00:00 PM	1319	0.75	123	0.17	74	0.11	35	0.08	0.34	0.30
7:00:00 PM	1019	0.58	114	0.16	47	0.07	18	0.04	0.20	0.18
8:00:00 PM	792	0.45	48	0.07	42	0.06	18	0.04	0.22	0.19
9:00:00 PM	719	0.41	43	0.06	27	0.04	18	0.04	0.07	0.07
10:00:00 PM	588	0.33	31	0.04	24	0.04	12	0.03	0.05	0.04
11:00:00 PM	388	0.22	74	0.10	11	0.02	7	0.02	0.03	0.03
12:00:00 AM	142	0.08	9	0.01	11	0.02	1	0.00	0.02	0.02
Total echiv	**17409**		**1515**		**832**		**373**		**5**	

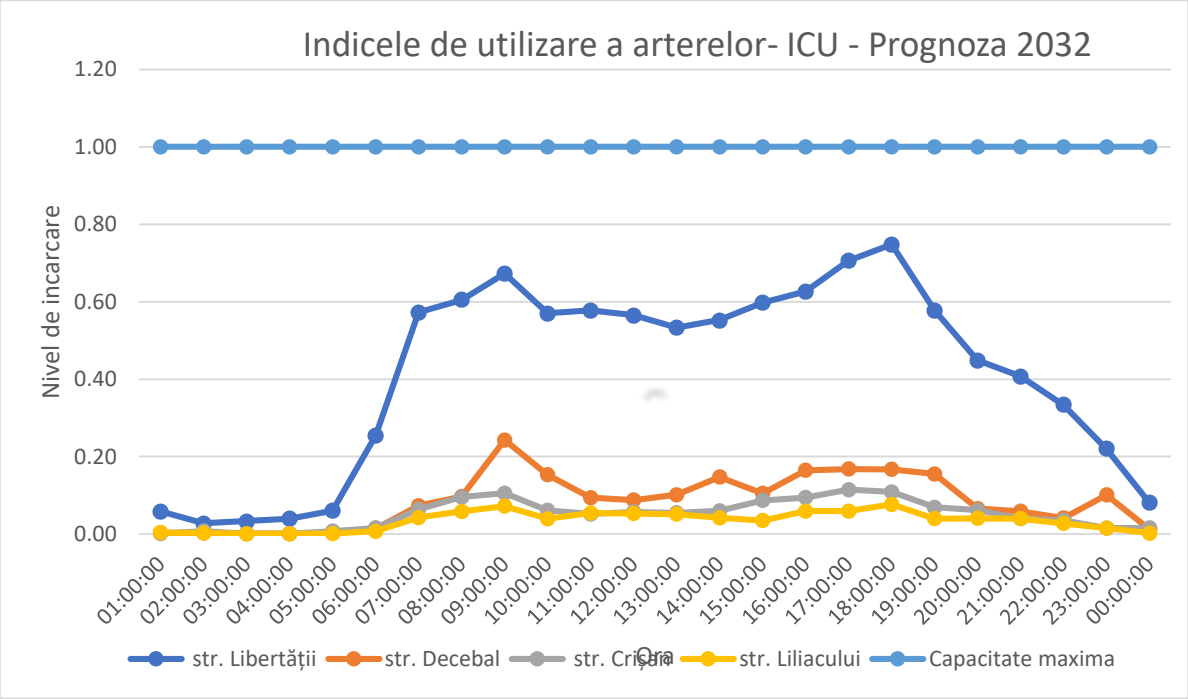


Figura 14. Prognoză 2032

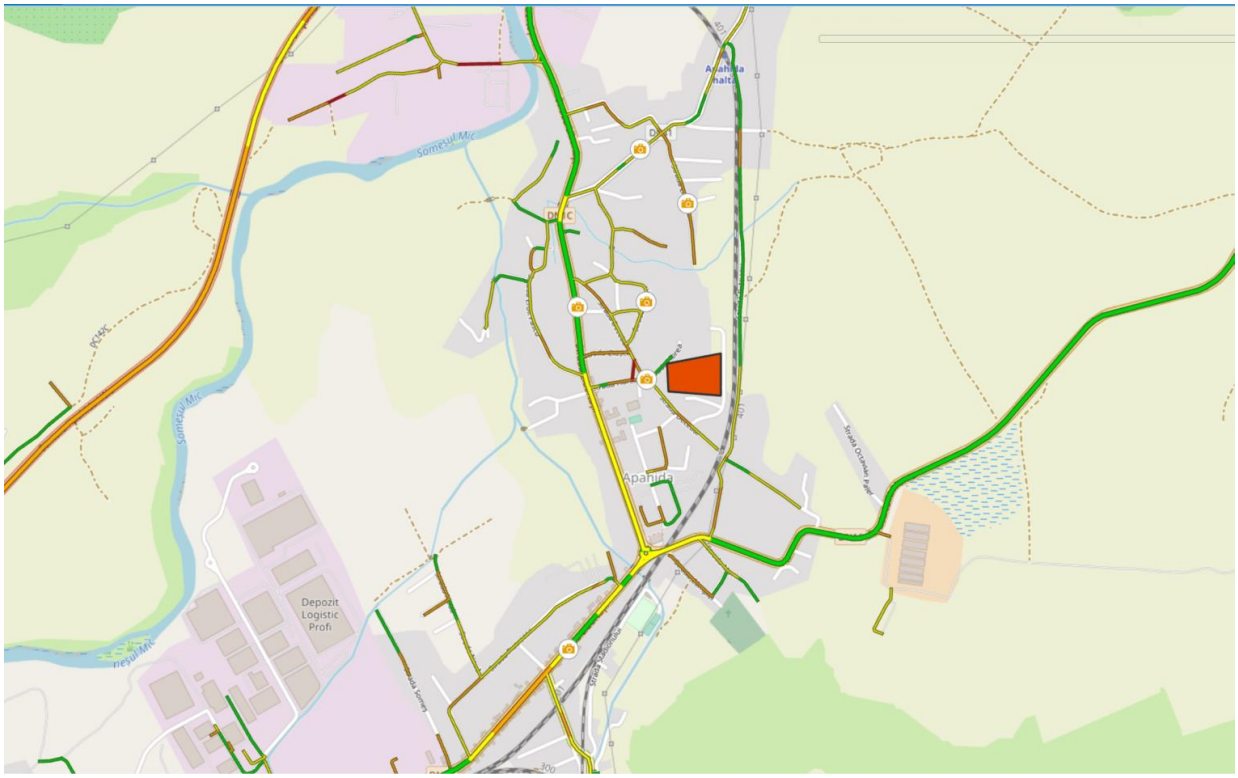


Figura 15. Gradul de incarcare al arterelor la ora de vârf în zona studiată

Strada	*Distanţa între intersecţii*	*Viteza medie [km/h]*	*Capacitatea de circulaţie [vet. et./h]*	*Nivelul mediu de serviciu*
Str. Libertăţii N	*950*	*30*	*600*	*41%*
Str. Libertăţii S	*960*	*30*	*950*	*46,2%*
Str. Decebal	*960*	*33*	*650*	*4,1%*
Str. Tudor Vladimirescu	*400*	*30*	*1260*	*12,1%*
Str. Crişan	*350*	*25*	*600*	*3,1%*
Str. Liliacului	*150*	*45*	*400*	*2,2%*

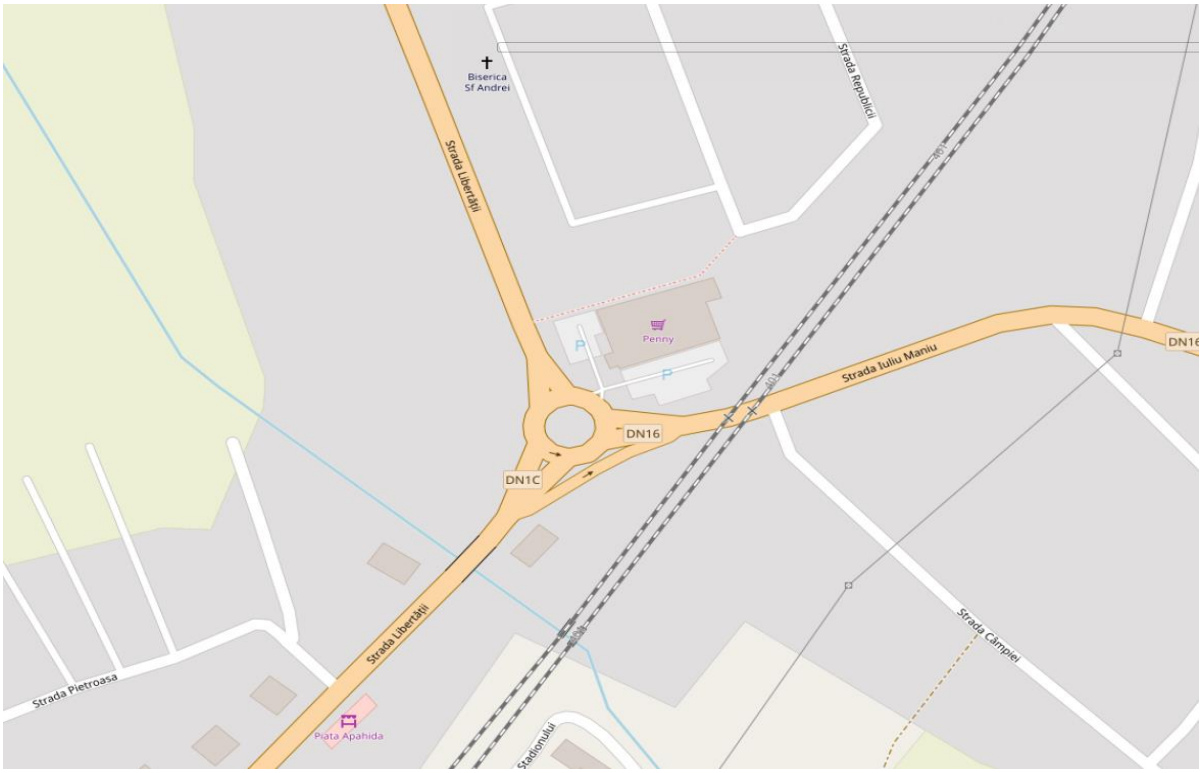


Figura 16.1. Localizare Intersecția 1.
Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

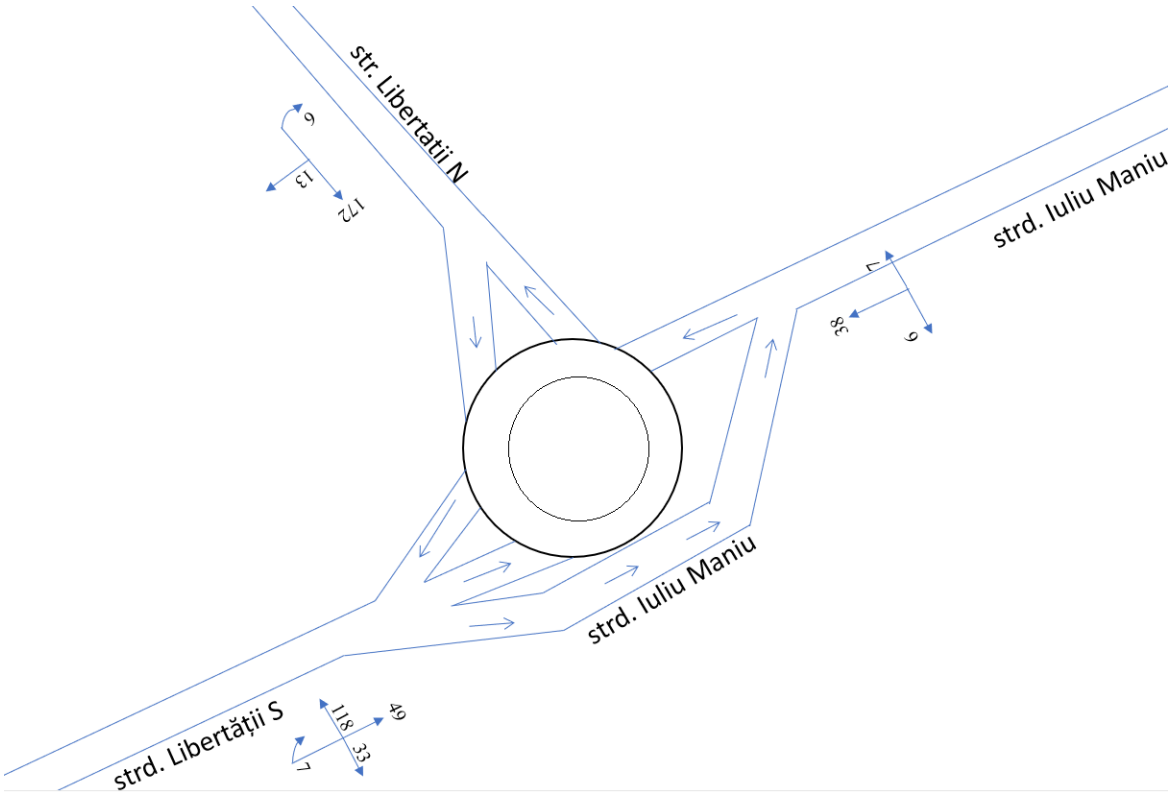


Figura 16.2. Schiță Intersecția 1
Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

In tabelul de mai jos este prezentat nivelul de serviciu pentru intersecţiile dirijate doar cu indicatoare rutiere, a fost determinat pe baza întârzierii din coadă, în funcţie de intervalele din tabelul următor:

Nivelul de serviciu al intersecţiilor conform FHWA Highway Caparetail properties

Nivelul de serviciu	Legendă	Întârzierile din coada de aşteptare (s/veh)
A1		≤10
B2		>10 şi ≤15
C3		>15 şi ≤25
D4		>25 şi ≤35
E5		>35 şi ≤50
F6		>50 sau Q/C > 1

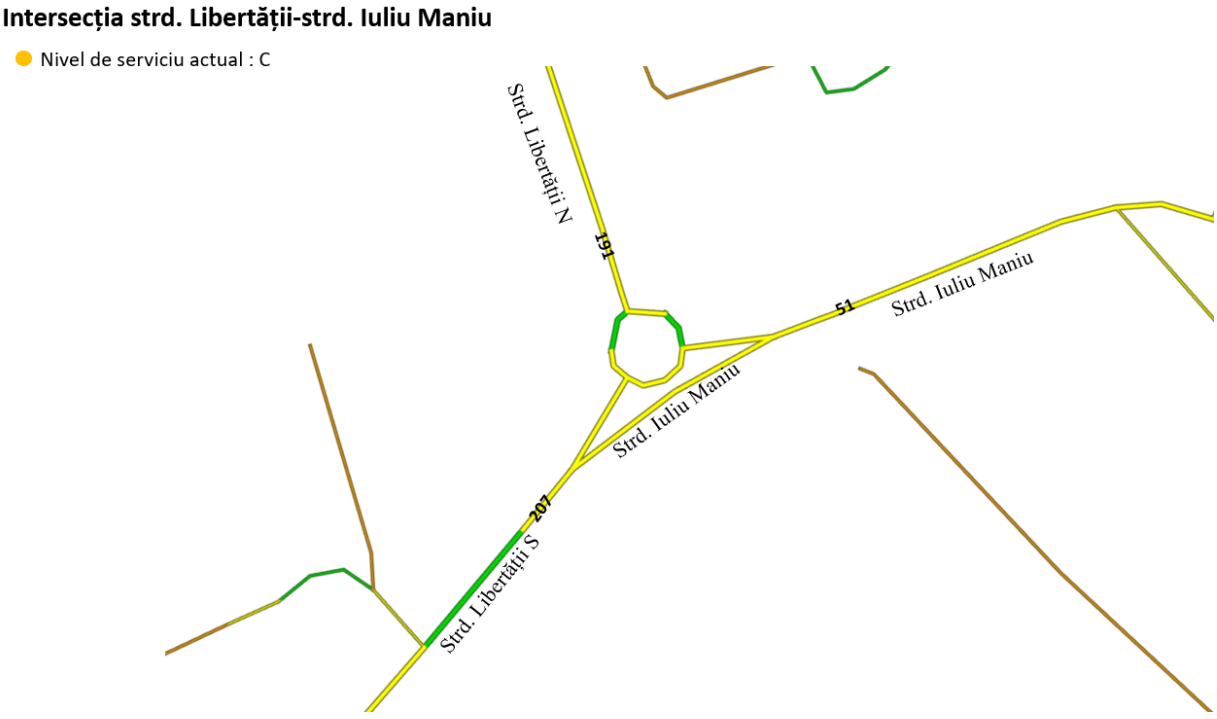


Figura 17.Simulare intersecție
Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

3.3. Izocrone

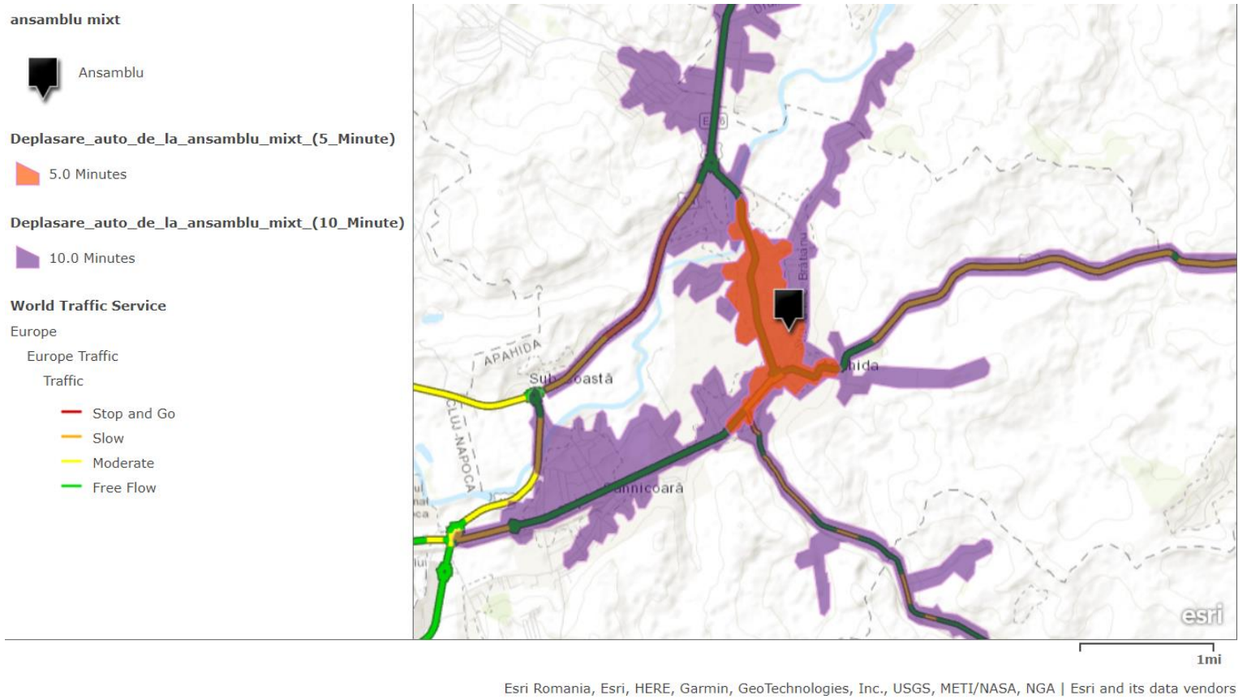


Figura 18.1. Izocronă deplasare auto 5 respectiv 10 minute minute de la dezvoltarea studiată

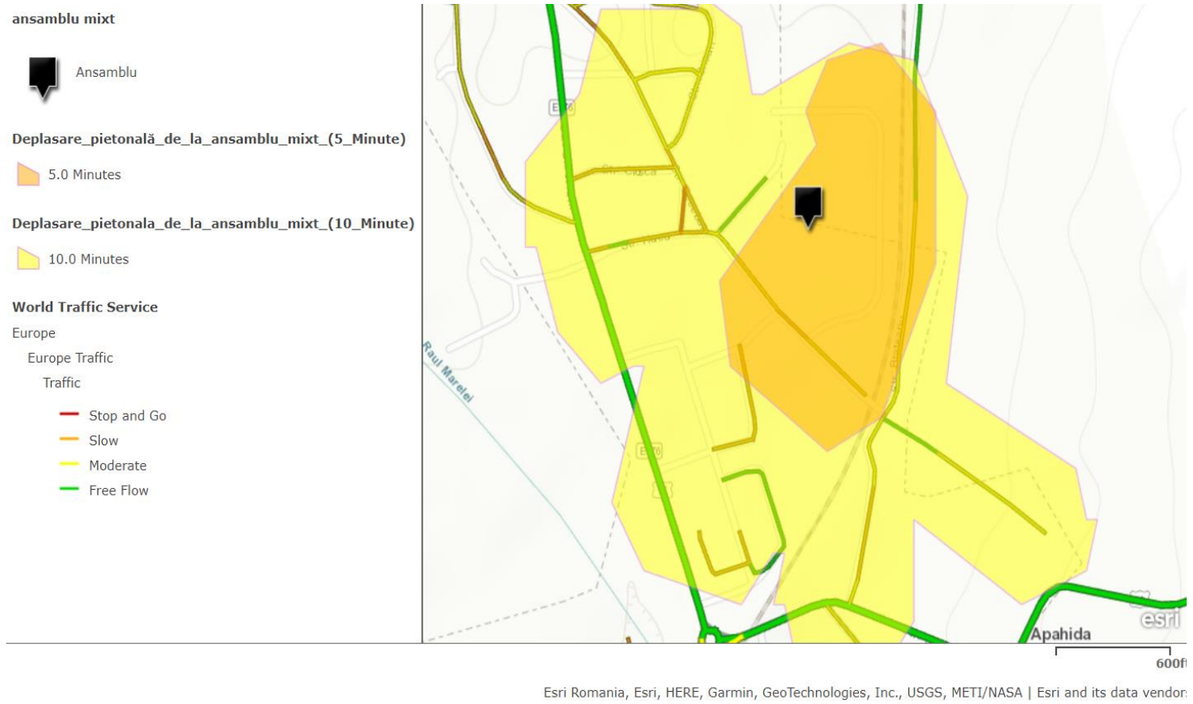


Figura 18.2. Izocronă deplasare pietonală 5 respectiv 10 minute minute de la dezvoltarea studiată

În figurile 18.1-18.2 sunt prezentate izocronele de deplasare pietonală si cu automobilul ținând cont de intervalul de deplasare de 5 respectiv 10 minute pentru deplasarea pietonală și auto și de nivelul de încărcare a traficului. Pentru o relevanță crescută, am atașat și stratul de trafic în timp real, observând cu această ocazie care sunt arterele problematice și care artere funcționează.

O izocronă prezintă un fenomen care se repetă la intervale de timp egal și cu durate egale. Mai poate fi caracterizată ca fiind o linie care unește pe o diagramă punctele egal depărtate în timp de un eveniment dat.

4.TERAPIA DEZVOLTĂRII CIRCULAȚIEI

4.1.Evaluarea prin simulare a efectului ansamblului asupra traficului în areal

Pentru a stabili măsurile ce se vor lua pentru terapia circulaţiei, s-au formulat şi analizat scenariul actula si de perspectivă. Scenariul ACTUAL şi Scenriul I de PERSPECTIVĂ în care se vor efectua investiţii în infrastructură, conform propunerilor din PUZ (803 locuri de parcare). Scenariul II de PERSPECTIVA pe langa investiţii în infrastructură, se propune conform PUG-Apahida un drum de legatură paralelel cu calea ferata.

Evaluarea s-a efectuat prin simulare si s-au determinat următorii indicatori:

- Indicele de utilizare a capacității intersecției;
- Nivelul de serviciu intersecție;
- Întârzieri/vehicul;
- Emisii poluante.

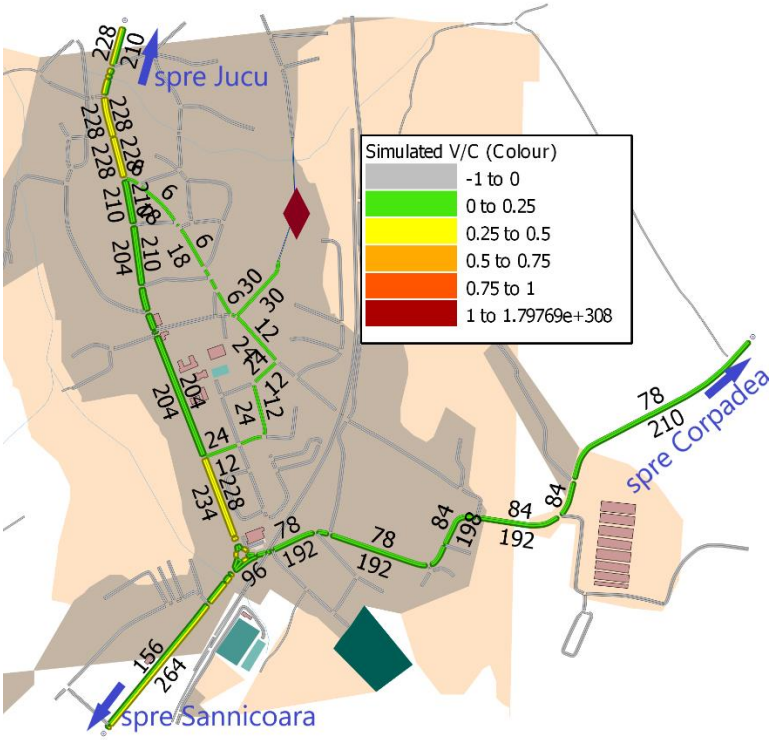


Fig 4.1. Scenariul actual

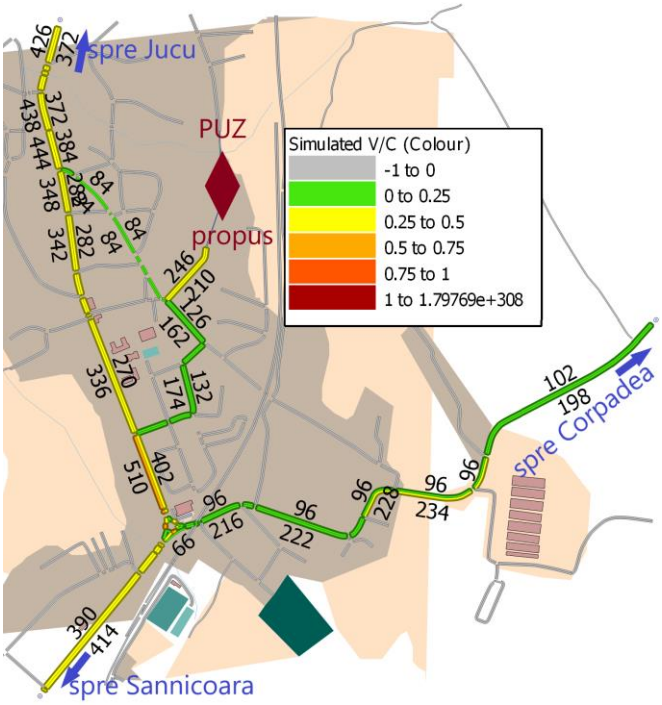


Fig. 4.2 Scenariul I de perspectivă

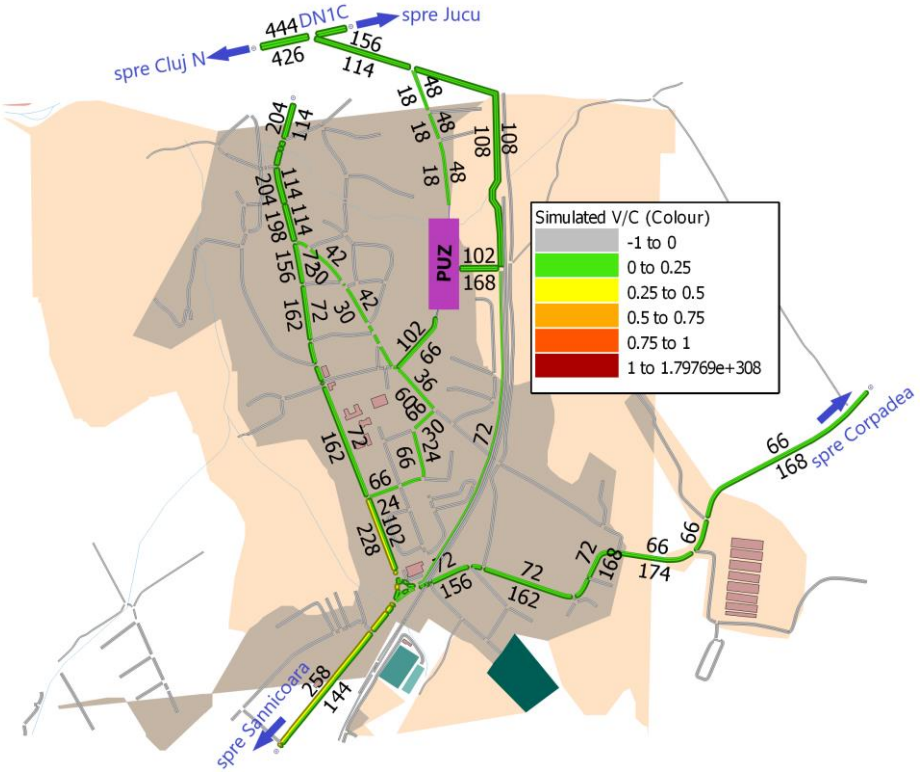


Fig. 4.3 Scenariul II de perspectivă

In cadrul scenariului II s-a luat in considerare propunerea de amenajare a unui drum, conform PUG de-a lungul caii ferate, acesta fiind tangent PUZ-ului. In urma implementarii acestui drum cu ampriza de 9,00 metri, avand profilul conform 4.4, acesta va prelua o parte din traficul de tranzit pe Sannicoara – Apahida – DN 1C.

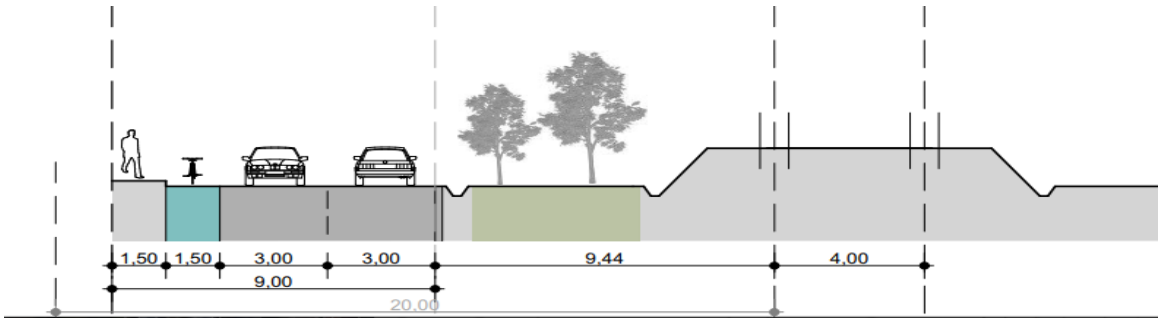


Fig. 4.4 Profilul drumului propus

Beneficiile implementării acestui drum:

- Descongestionarea străzii Libertății;
- Creșterea siguranței rutiere în comuna Apahida;
- Creșterea siguranței pietonale si a utilizatorilor vulnerabili;
- Reducerea timpilor de asteptare la intrarea in flux de pe strazile secundare;
- Îmbunătățirea mobilității prin scurtarea timpului de deplasare sau a întârzierilor;
- Economiile bugetare legate de timpii de deplasare și respectarea graficelor de timp ale transportului public;
- Datorita volumelor mari a virajelor de conflict se impune semaforizarea intersecției dintre drumul propus si DN1C;
- DN1C are rezervă de capacitate pentru a prelua aceste volume de trafic generate de drumul propus prin PUG - Apahida

Din punct de vedere al emisiilor de CO2 și a fluxului de autovehicule și perspectivă, dezvoltarea propusă, împreună cu factorii demografici și perturbători incluși, vor contribui cu procente la creșterea valorilor inițiale (Figura 4.5, 4.6). Analiza ilustrează faptul că se impune continuarea proiectelor de reducere a emisiilor poluante provenite din sectorul transporturilor prin încurajarea transportului public și astfel se reduce congestionarea urbană. Obiectivul nu este reducerea emisiilor, ci dezvoltarea economoderată și socială (creșterea urbană, zgomotul controlat, numărul redus de accidente și calitatea îmbunătățită a vieții).

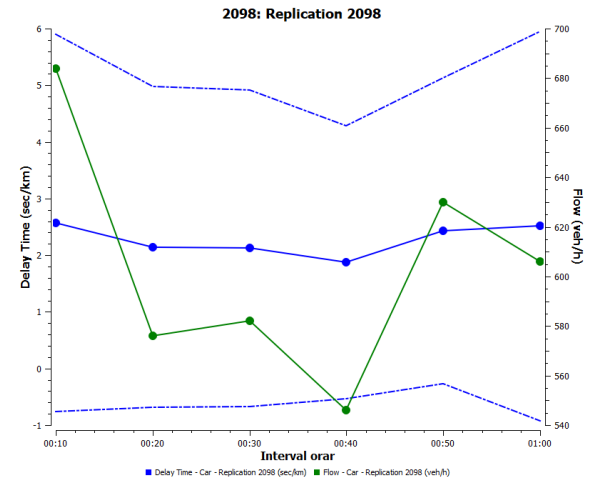


fig.4.5 Întârzieri medii actuale perspectivă +Valorile fluxurilor orare de trafic SCENARIUL ACTUAL

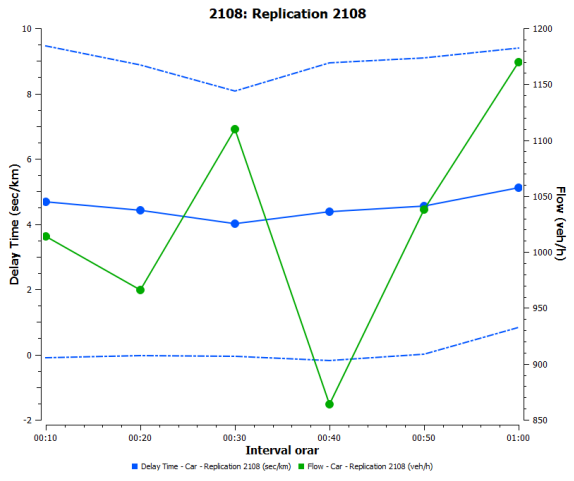


Fig.4.6 Întârzieri medii actuale perspectivă + Valorile fluxurilor orare de trafic SCENARIUL de PERSPECTIVĂ

5.Concluzii

Studiul de fată corespunzător *Eliberare P.U.Z – Realizare ansamblu mixt, strada George Coşbuc,nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, judeţul Cluj* , şi-a propus să analizeze impactul complexului asupra traficului generat. Principalul obiectiv al acestui studiu îl reprezintă analiza caracteristicilor circulaţiei active şi pasive din zona de influenţă şi estimarea efectului construirii acestui ansamblu mixt cu diferite funcţiuni: asupra circulaţiei locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare.

Din punct de vedere al raportului debit/capacitate, intersecţia şi tronsoanele studiate pot prelua traficul generat de noua amenajare în condiţii actuale de circulaţie, anumite străzi având o impresionantă rezervă de capacitate de circulaţie.

Interval orar	**1:00**	**2:00**	**3:00**	**4:00**	**5:00**	**6:00**	**7:00**	**8:00**	**9:00**	**10:00**	**11:00**	**12:00**
Debit actual	88	42	50	59	89	374	796	817	890	834	846	826
Efect dezvoltare	2	2	2	2	4	19	89	118	150	48	47	48
Creştere %	2.77	3.89	3.23	2.74	4.56	4.99	11.23	14.43	16.90	5.75	5.58	5.81
Interval orar	**13:00**	**14:00**	**15:00**	**16:00**	**17:00**	**18:00**	**19:00**	**20:00**	**21:00**	**22:00**	**23:00**	**0:00**
Debit actual	775	803	871	862	988	1037	848	665	611	502	332	119
Efect dezvoltare	50	51	18	107	103	120	46	28	20	13	8	6
Creştere %	6.40	6.38	2.07	12.45	10.45	11.52	5.37	4.28	3.20	2.59	0.00	0.00

Valorile de trafic estimate pentru viitoarea dezvoltare urbană

În concluzie, acest ansamblu va genera o circulaţie locală care nu va afecta condiţiile de desfăşurare a circulaţiei din acest moment, fiind identificat intervalul de vârf 08:00-09:00 AM care va aduce un plus de 16,90% iar plusul mediu orar este de 6.60 %.

Pentru a realiza modelarea cât mai corectă a traficului s-au efectuat simulări atât în situaţia actuală (rezultată în urma măsurătorilor automate), cât şi după finalizarea investiţiei şi a noii structuri rutiere, cu softul AIMSUN 8.3 Advanced Edition.

Valorile emisiilor de CO2 au fost aproximate conform parametrilor LEM – London Emission Model 2017, pentru un vehicul care utilizează un model calibrat de emisii dezvoltat în colaborare cu Autoritatea de transport din Londra. Etalonarea a fost efectuată în 2017, utilizând măsurători efectuate în Londra. LEM a fost elaborat ca răspuns la observaţiile conform cărora modelele de viteză medie au avut tendinţa de a anticipa emisiile la viteze reduse.

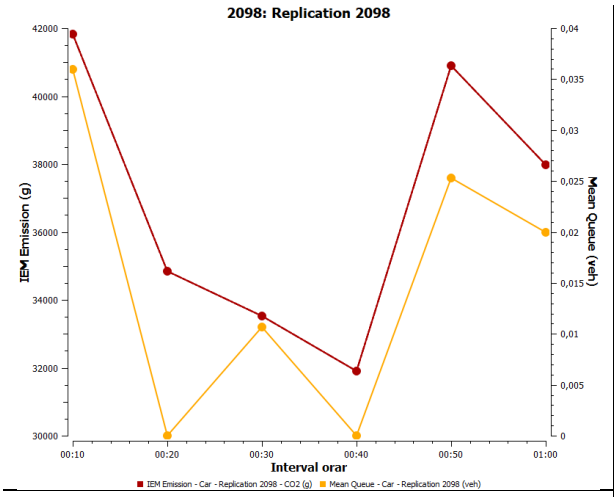


Fig. 5.1 Emisii gaze cu efect de seră actual

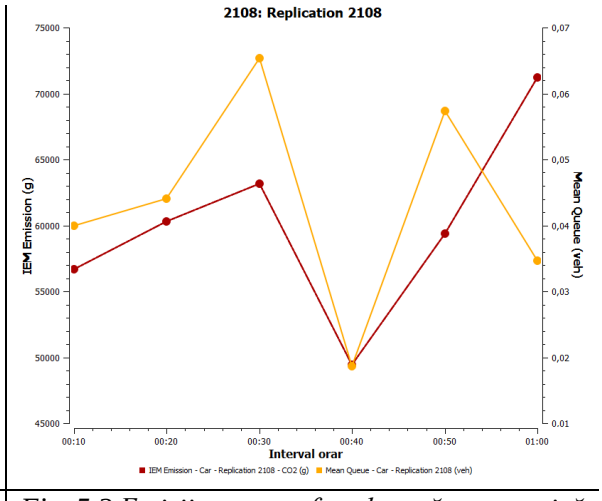


Fig. 5.2 Emisii gaze cu efect de seră perspectivă

Analiza suplimentara a condus la formularea următoarelor concluzii:

a) în urma dezvoltării acestui PUZ racordarea străzilor propuse se va realiza direct in străzile existente, cu propunerile de modernizare mentionate in cadrul documentației de PUZ;

b) pentru îmbunătățirea accesibilității si siguranței circulației din zona, s-au prevăzut 3 accese direct din străzile Crișan, Liliacului si Decebal. Străzile Crișan, Liliacului si Decebal se clasifică ca fiind o străzi de categoria a III-a, având 2 benzi de circulație, 1 pe fiecare sens de mers, fiecare bandă având o lățime de 3.0 m și delimitate prin marcaje corespunzătoare. Situația actuală, a străzilor mai sus menționate se prezintă ca fiind străzi asfaltate fără trotuare, fără piste de biciclete. De asemenea PUZ-ul se va conecta tangent la drumul de legătura propus conform PUG Apahida, paralel cu calea ferată

c) Intersecțiile propuse se vor reglementa prin indicatoare rutiere. PUZ-ul are următoarele alternative de acces:
   - Libertății – Republicii – Decebal – PUZ;
   - Libertății – Horea – Decebal – PUZ;
   - Libertății – Cloșca – Decebal – PUZ;
   - Libertății – Crișan – PUZ;
   - Libertății – Decebal - Avram Iancu - Crișan – PUZ;
   - DN1C – DC 41 – Avram Iancu - Crișan – PUZ;
   - DN1C – DC 41 – Tudor Vladimirescu - Liliacului – PUZ;
   - DN1C – Vlad Țepeș - Liliacului – PUZ;
   - Drum de legatură propus conform PUG.

d) Pentru reglementarea circulației în interiorul parcării se vor folosi căi de acces prioritare și căi de acces secundare. Căile de acces cu prioritate sunt cele care vin dinspre strada Crișan respectiv Liliacului având amplasat indicatorul "Drum cu prioritate", astfel căile care se intersectează cu acestea având indicatorul "Cedează trecerea". Străzile propuse se vor amenaja cu trotuare si piste pentru bicicliști;

e) Referitor la conexiune PUZ-ului cu Centura Metropolitană, aceasta se va realiza prin Conexiuea 1 drumul de legatura DL 38 - NOD 19 - DN16 Apahida și prin Conexiune 2 Apahida DN1C;

f) Avand in vedere poziționarea PUZ-ului si propunerea unei gării centrale din com. Apahida, deplasările se pot desfășura, in condiții foarte bune cu trenul;

g) Pentru transportul public de călători este nevoie de o depasare de 10 minute de mers pe jos pînă la stația de autobuz M41 și respectiv M41L .

În concluzie, conform scenariilor analizate, se poate afirma că, din punct de vedere al organizării circulației, investiția propusa poate fi racordată la actuala rețea stradală, fără să aibe un impact major asupra circulației actuale si de perspectivă in arealul studiat.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Călin-Ioan I.
ȘERBU
inginer diplomat
G 7
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Colectiv elaborare: ing. ȘERBU Călin
ing. COCAN Rebeca
ing. MOLDOVAN Marian
teh. MOLNAR Darin

6.ANEXE

6.1. Centralizator date –vehicule recenzate in sectiune transversală

6.2. Extras din rapoartele tehnice privind fluxurile de trafic și traiectoriile determinate de dispozitivele MIOVISION

6.1. Centralizator date –vehicule recenzate in sectiune transversală

Strada Libertății (N)

Date	Two-wheelers	Car	Vans	Trucks / BUS	Semi-Truck	Total	Debit echivalent calculat	V85	V50	V30	V10,0	V mediu	Capacitate de circulație	Indice de utilizare a capacitatii de trafic
lun. 06:00-07:00	0	140	353	193	25	711	749	59	45	41	35	45	1560	0.48
lun. 07:00-08:00	18	239	326	163	21	767	789	45	18	11	6	20	1560	0.51
lun. 08:00-09:00	1	262	393	174	27	857	897	55	40	34	20	37	1560	0.57
lun. 09:00-10:00	3	262	284	177	27	753	792	55	41	37	29	41	1560	0.51
lun. 10:00-11:00	1	272	287	152	31	743	788	55	41	36	27	40	1560	0.51
lun. 11:00-12:00	4	248	246	146	32	676	723	56	43	40	33	43	1560	0.46
lun. 12:00-13:00	3	299	271	138	41	752	812	56	43	39	33	43	1560	0.52
lun. 13:00-14:00	5	284	301	187	39	815	871	55	41	38	31	41	1560	0.56
lun. 14:00-15:00	3	328	287	181	25	824	860	55	42	38	32	42	1560	0.55
lun. 15:00-16:00	3	407	268	164	41	882	941	55	41	37	30	41	1560	0.60
lun. 16:00-17:00	3	382	361	158	31	933	978	51	35	30	20	34	1560	0.63
lun. 17:00-18:00	2	472	330	178	31	1013	1058	51	38	34	28	38	1560	0.68
lun. 18:00-19:00	4	408	288	130	36	865	917	56	42	38	30	41	1560	0.59
lun. 19:00-20:00	3	311	265	81	15	674	696	58	45	41	34	44	1560	0.45
lun. 20:00-21:00	3	224	196	73	14	510	531	61	46	41	35	46	1560	0.34
lun. 21:00-22:00	2	193	177	82	10	464	477	61	48	44	38	48	1560	0.31
lun. 22:00-23:00	1	125	132	42	11	311	327	64	50	46	41	50	1560	0.21
lun. 23:00-00:00	0	78	42	16	12	149	166	69	50	48	44	53	1560	0.11
mar. 00:00-01:00	1	42	22	8	6	79	88	71	55	50	46	56	1560	0.06
mar. 01:00-02:00	0	15	13	3	5	35	42	72	55	50	45	55	1560	0.03
mar. 02:00-03:00	1	14	14	7	6	41	50	73	52	48	43	54	1560	0.03
mar. 03:00-04:00	0	9	14	18	7	49	59	47	40	36	30	38	1560	0.04
mar. 04:00-05:00	0	17	27	32	5	81	89	50	38	36	30	38	1560	0.06
mar. 05:00-06:00	0	73	166	91	18	347	374	48	36	30	24	35	1560	0.24
mar. 06:00-07:00	0	152	359	193	37	741	796	50	36	32	29	37	1560	0.51
mar. 07:00-08:00	7	219	355	179	24	784	817	45	35	32	27	35	1560	0.52
mar. 08:00-09:00	2	237	385	215	38	877	932	59	45	41	35	45	1560	0.60
mar. 09:00-10:00	4	269	265	170	51	759	834	45	18	11	6	20	1560	0.53
mar. 10:00-11:00	2	306	297	149	37	791	846	55	40	34	20	37	1560	0.54
mar. 11:00-12:00	1	284	293	149	40	767	826	55	41	37	29	41	1560	0.53
mar. 12:00-13:00	5	257	258	161	39	719	775	55	41	36	27	40	1560	0.50
mar. 13:00-14:00	2	284	281	163	30	760	803	56	43	40	33	43	1560	0.51

mar. 14:00-15:00	2	308	265	196	41	811	871	56	43	39	33	43	1560	0.56
mar. 15:00-16:00	3	348	285	182	18	836	862	55	41	38	31	41	1560	0.55
mar. 16:00-17:00	5	407	290	203	34	939	988	55	42	38	32	42	1560	0.63
mar. 17:00-18:00	3	459	325	185	27	998	1037	55	41	37	30	41	1560	0.66
mar. 18:00-19:00	1	380	279	146	17	823	848	51	35	30	20	34	1560	0.54
mar. 19:00-20:00	2	279	224	98	25	628	665	51	38	34	28	38	1560	0.43
mar. 20:00-21:00	3	212	265	88	18	585	611	56	42	38	30	41	1560	0.39
mar. 21:00-22:00	1	173	214	81	14	482	502	58	45	41	34	44	1560	0.32
mar. 22:00-23:00	0	120	113	66	14	311	332	61	46	41	35	46	1560	0.21
mar. 23:00-00:00	0	48	53	14	2	116	119	61	48	44	38	48	1560	0.08
mie. 00:00-01:00	0	21	25	4	3	52	56	64	50	46	41	50	1560	0.04
mie. 01:00-02:00	0	20	12	1	2	34	37	69	50	48	44	53	1560	0.02
mie. 02:00-03:00	0	9	17	5	5	36	44	71	55	50	46	56	1560	0.03
mie. 03:00-04:00	0	14	14	17	3	47	51	72	55	50	45	55	1560	0.03
mie. 04:00-05:00	1	21	19	30	9	79	92	73	52	48	43	54	1560	0.06
mie. 05:00-06:00	0	54	160	86	19	320	348	70	51	48	41	53	1560	0.22
mie. 06:00-07:00	1	141	394	168	31	735	781	68	52	45	39	51	1560	0.50
mie. 07:00-08:00	22	274	340	161	30	826	860	67	51	47	41	52	1560	0.55
mie. 08:00-09:00	3	242	339	178	40	802	860	60	46	43	38	47	1560	0.55
mie. 09:00-10:00	6	277	280	158	31	752	795	47	20	9	5	20	1560	0.51
mie. 10:00-11:00	3	256	256	161	36	711	764	55	41	35	14	36	1560	0.49
mie. 11:00-12:00	2	251	256	147	22	677	708	56	42	38	30	41	1560	0.45
mie. 12:00-13:00	2	307	293	160	27	788	828	57	43	39	32	43	1560	0.53
mie. 13:00-14:00	2	299	281	166	31	778	823	57	44	41	34	44	1560	0.53
mie. 14:00-15:00	5	309	278	173	34	799	848	57	43	39	33	43	1560	0.54
mie. 15:00-16:00	2	341	269	166	30	807	851	56	43	40	33	43	1560	0.55
mie. 16:00-17:00	1	368	346	167	27	908	948	56	42	39	31	42	1560	0.61
mie. 17:00-18:00	5	418	302	158	30	913	954	55	42	39	33	42	1560	0.61
mie. 18:00-19:00	4	399	260	138	25	825	861	54	41	37	30	41	1560	0.55
mie. 19:00-20:00	5	289	236	121	22	671	702	54	41	36	29	40	1560	0.45
mie. 20:00-21:00	1	233	230	85	23	571	604	55	41	37	30	41	1560	0.39
mie. 21:00-22:00	0	158	206	76	14	455	476	59	45	41	35	45	1560	0.31
mie. 22:00-23:00	0	113	115	68	7	302	313	60	46	42	36	46	1560	0.20
mie. 23:00-00:00	1	51	51	23	7	133	144	62	48	43	37	47	1560	0.09
joi 00:00-01:00	0	27	24	15	5	72	80	63	49	44	38	48	1560	0.05
joi 01:00-02:00	0	18	10	6	5	40	48	68	51	48	42	52	1560	0.03
joi 02:00-03:00	0	11	11	10	3	34	38	70	54	46	39	52	1560	0.02
joi 03:00-04:00	0	10	8	14	5	37	44	71	54	49	41	54	1560	0.03
joi 04:00-05:00	0	15	24	29	5	74	82	71	54	49	46	55	1560	0.05
joi 05:00-06:00	0	67	154	104	24	348	385	74	56	50	41	55	1560	0.25
joi 06:00-07:00	0	140	353	193	25	711	749	70	53	48	40	53	1560	0.48
joi 07:00-08:00	18	239	326	163	21	767	789	67	51	48	41	52	1560	0.51
joi 08:00-09:00	1	262	393	174	27	857	897	59	46	42	37	46	1560	0.57
joi 09:00-10:00	3	262	284	177	27	753	792	46	21	11	6	21	1560	0.51
joi 10:00-11:00	1	272	287	152	31	743	788	55	41	36	17	37	1560	0.51
joi 11:00-12:00	4	248	246	146	32	676	723	54	42	38	32	42	1560	0.46
joi 12:00-13:00	3	299	271	138	41	752	812	55	42	38	32	42	1560	0.52
joi 13:00-14:00	5	284	301	187	39	815	871	57	43	39	31	42	1560	0.56

joi 14:00-15:00	3	328	287	181	25	824	860	56	43	39	34	43	1560	0.55
joi 15:00-16:00	3	407	268	164	41	882	941	54	41	37	29	40	1560	0.60
joi 16:00-17:00	3	382	361	158	31	933	978	54	41	37	31	41	1560	0.63
joi 17:00-18:00	2	472	330	178	31	1013	1058	52	39	34	24	37	1560	0.68
joi 18:00-19:00	4	408	288	130	36	865	917	53	41	38	31	40	1560	0.59
joi. 19:00-20:00	3	311	265	81	15	674	696	52	39	35	29	39	1560	0.45
joi. 20:00-21:00	3	224	196	73	14	510	531	54	41	37	27	40	1560	0.34
joi. 21:00-22:00	2	193	177	82	10	464	477	57	45	41	35	44	1560	0.31
joi. 22:00-23:00	1	125	132	42	11	311	327	61	46	43	38	47	1560	0.21
joi. 23:00-00:00	0	78	42	16	12	149	166	59	41	34	27	40	1560	0.11
vin 00:00-01:00	1	42	22	8	6	79	88	63	48	44	39	48	1560	0.06
vin 01:00-02:00	0	15	13	3	5	35	42	68	51	47	41	52	1560	0.03
vin 02:00-03:00	1	14	14	7	6	41	50	74	55	49	39	54	1560	0.03
vin 03:00-04:00	0	9	14	18	7	49	59	81	55	50	43	57	1560	0.04
vin 04:00-05:00	0	17	27	32	5	81	89	67	50	47	41	51	1560	0.06
vin 05:00-06:00	0	73	166	91	18	347	374	67	52	49	44	53	1560	0.24
vin 06:00-07:00	2	143	372	197	31	744	789	68	52	48	41	52	1560	0.51
vin 07:00-08:00	15	252	281	152	27	727	760	66	51	48	41	52	1560	0.49
vin 08:00-09:00	5	277	280	193	46	801	867	59	45	41	36	45	1560	0.56
vin 09:00-10:00	2	254	243	182	28	708	749	33	11	8	5	14	1560	0.48
vin 10:00-11:00	1	261	260	173	23	718	753	53	36	18	6	28	1560	0.48
vin 11:00-12:00	3	293	264	168	31	759	803	56	43	40	34	43	1560	0.51
vin 12:00-13:00	3	328	272	167	32	801	847	55	43	40	32	43	1560	0.54
vin 13:00-14:00	3	307	336	194	41	880	941	56	42	39	32	42	1560	0.60
vin 14:00-15:00	4	425	277	197	39	941	998	55	41	39	33	42	1560	0.64
vin 15:00-16:00	7	518	309	174	32	1040	1085	54	41	37	31	41	1560	0.70
vin 16:00-17:00	4	563	312	174	31	1084	1128	53	40	36	31	40	1560	0.72
vin 17:00-18:00	4	492	310	148	26	979	1017	51	39	34	27	38	1560	0.65

Strada Libertății (S)

Date	Two-wheelers	Car	Vans	Trucks / BUS	Semi-Truck	Total	Debit echivalent calculat	V85	V50	V30	V10,0	V mediu	Capacitate de circulație	Indice de utilizare a capacitatii de trafic
lun. 06:00-07:00	0	156	392	214	28	790	832	59	50	46	39	49	1480	0.56
lun. 07:00-08:00	20	266	362	181	23	852	877	45	20	12	7	21	1480	0.59
lun. 08:00-09:00	1	291	437	193	30	952	997	55	44	38	22	40	1480	0.67
lun. 09:00-10:00	3	291	316	197	30	837	881	55	46	41	32	44	1480	0.59
lun. 10:00-11:00	1	302	319	169	34	825	876	55	46	40	30	43	1480	0.59
lun. 11:00-12:00	4	276	273	162	36	751	803	56	48	44	37	46	1480	0.54
lun. 12:00-13:00	3	332	301	153	46	835	903	56	48	43	37	46	1480	0.61
lun. 13:00-14:00	5	316	334	208	43	906	968	55	46	42	34	44	1480	0.65
lun. 14:00-15:00	3	364	319	201	28	915	956	55	47	42	36	45	1480	0.65
lun. 15:00-16:00	3	452	298	182	45	980	1046	55	45	41	33	44	1480	0.71
lun. 16:00-17:00	3	424	401	175	34	1037	1087	51	39	33	22	36	1480	0.73
lun. 17:00-18:00	2	524	367	198	34	1125	1175	51	42	38	31	41	1480	0.79
lun. 18:00-19:00	4	453	320	144	40	961	1019	56	47	42	33	45	1480	0.69
lun. 19:00-20:00	3	345	294	90	17	749	773	58	50	45	38	48	1480	0.52
lun. 20:00-21:00	3	249	218	81	16	567	590	61	51	46	39	49	1480	0.40
lun. 21:00-22:00	2	214	197	91	11	515	531	61	53	49	42	51	1480	0.36
lun. 22:00-23:00	1	139	147	47	12	346	364	64	55	51	45	54	1480	0.25
lun. 23:00-00:00	0	87	47	18	13	165	185	69	56	53	49	57	1480	0.12
mar. 00:00-01:00	1	47	24	9	7	88	98	71	61	56	51	60	1480	0.07
mar. 01:00-02:00	0	17	14	3	5	39	47	72	61	55	50	60	1480	0.03
mar. 02:00-03:00	1	15	15	8	7	46	56	73	58	53	48	58	1480	0.04
mar. 03:00-04:00	0	10	16	20	8	54	66	47	44	40	33	41	1480	0.04
mar. 04:00-05:00	0	19	30	35	6	90	99	50	42	40	33	41	1480	0.07
mar. 05:00-06:00	0	81	184	101	20	386	416	48	40	33	27	37	1480	0.28
mar. 06:00-07:00	0	169	399	214	41	823	885	50	40	35	32	39	1480	0.60
mar. 07:00-08:00	8	243	394	199	27	871	908	45	39	35	30	37	1480	0.61
mar. 08:00-09:00	2	263	428	239	42	974	1036	59	50	46	39	49	1480	0.70
mar. 09:00-10:00	4	299	294	189	57	843	927	45	20	12	7	21	1480	0.63
mar. 10:00-11:00	2	340	330	166	41	879	940	55	44	38	22	40	1480	0.63
mar. 11:00-12:00	1	316	325	166	44	852	918	55	46	41	32	44	1480	0.62
mar. 12:00-13:00	5	285	287	179	43	799	861	55	46	40	30	43	1480	0.58
mar. 13:00-14:00	2	316	312	181	33	844	893	56	48	44	37	46	1480	0.60
mar. 14:00-15:00	2	342	294	218	45	901	968	56	48	43	37	46	1480	0.65
mar. 15:00-16:00	3	387	317	202	20	929	958	55	46	42	34	44	1480	0.65
mar. 16:00-17:00	5	452	322	226	38	1043	1098	55	47	42	36	45	1480	0.74
mar. 17:00-18:00	3	510	361	205	30	1109	1153	55	45	41	33	44	1480	0.78
mar. 18:00-19:00	1	422	310	162	19	914	942	51	39	33	22	36	1480	0.64
mar. 19:00-20:00	2	310	249	109	28	698	739	51	42	38	31	41	1480	0.50

mar. 20:00-21:00	3	235	294	98	20	650	679	56	47	42	33	45	1480	0.46
mar. 21:00-22:00	1	192	238	90	15	536	558	58	50	45	38	48	1480	0.38
mar. 22:00-23:00	0	133	125	73	15	346	369	61	51	46	39	49	1480	0.25
mar. 23:00-00:00	0	53	59	15	2	129	132	61	53	49	42	51	1480	0.09
mie. 00:00-01:00	0	23	28	4	3	58	63	64	55	51	45	54	1480	0.04
mie. 01:00-02:00	0	22	13	1	2	38	41	69	56	53	49	57	1480	0.03
mie. 02:00-03:00	0	10	19	5	6	40	49	71	61	56	51	60	1480	0.03
mie. 03:00-04:00	0	15	15	19	3	52	57	72	61	55	50	60	1480	0.04
mie. 04:00-05:00	1	23	21	33	10	88	103	73	58	53	48	58	1480	0.07
mie. 05:00-06:00	0	60	178	96	21	355	387	70	57	53	46	57	1480	0.26
mie. 06:00-07:00	1	157	438	187	34	817	868	68	58	50	43	55	1480	0.59
mie. 07:00-08:00	24	304	378	179	33	918	956	67	57	52	46	56	1480	0.65
mie. 08:00-09:00	3	269	377	198	44	891	956	60	51	48	42	50	1480	0.65
mie. 09:00-10:00	7	308	311	176	34	836	884	47	22	10	6	21	1480	0.60
mie. 10:00-11:00	3	284	284	179	40	790	849	55	46	39	16	39	1480	0.57
mie. 11:00-12:00	2	279	284	163	24	752	787	56	47	42	33	45	1480	0.53
mie. 12:00-13:00	2	341	325	178	30	876	920	57	48	43	36	46	1480	0.62
mie. 13:00-14:00	2	332	312	184	34	864	914	57	49	45	38	47	1480	0.62
mie. 14:00-15:00	6	343	309	192	38	888	942	57	48	43	37	46	1480	0.64
mie. 15:00-16:00	2	379	299	184	33	897	946	56	48	44	37	46	1480	0.64
mie. 16:00-17:00	1	409	384	185	30	1009	1054	56	47	43	34	45	1480	0.71
mie. 17:00-18:00	6	464	336	175	33	1014	1061	55	47	43	37	46	1480	0.72
mie. 18:00-19:00	4	443	289	153	28	917	957	54	46	41	33	44	1480	0.65
mie. 19:00-20:00	5	321	262	134	24	746	780	54	45	40	32	43	1480	0.53
mie. 20:00-21:00	1	259	255	94	25	634	671	55	46	41	33	44	1480	0.45
mie. 21:00-22:00	0	176	229	84	16	505	529	59	50	45	39	48	1480	0.36
mie. 22:00-23:00	0	125	128	75	8	336	348	60	51	47	40	50	1480	0.24
mie. 23:00-00:00	1	57	57	25	8	148	160	62	53	48	41	51	1480	0.11
joi 00:00-01:00	0	30	27	17	6	80	89	63	54	49	42	52	1480	0.06
joi 01:00-02:00	0	20	11	7	6	44	53	68	57	53	47	56	1480	0.04
joi 02:00-03:00	0	12	12	11	3	38	43	70	60	51	43	56	1480	0.03
joi 03:00-04:00	0	11	9	16	5	41	49	71	60	54	45	58	1480	0.03
joi 04:00-05:00	0	17	27	32	6	82	91	71	60	54	51	59	1480	0.06
joi 05:00-06:00	0	74	171	115	27	387	428	74	62	55	46	59	1480	0.29
joi 06:00-07:00	0	156	392	214	28	790	832	70	59	53	44	57	1480	0.56
joi 07:00-08:00	20	266	362	181	23	852	877	67	57	53	46	56	1480	0.59
joi 08:00-09:00	1	291	437	193	30	952	997	59	51	47	41	50	1480	0.67
joi 09:00-10:00	3	291	316	197	30	837	881	46	23	12	7	22	1480	0.59
joi 10:00-11:00	1	302	319	169	34	825	876	55	46	40	19	40	1480	0.59
joi 11:00-12:00	4	276	273	162	36	751	803	54	47	42	36	45	1480	0.54
joi 12:00-13:00	3	332	301	153	46	835	903	55	47	42	36	45	1480	0.61
joi 13:00-14:00	5	316	334	208	43	906	968	57	48	43	34	46	1480	0.65
joi 14:00-15:00	3	364	319	201	28	915	956	56	48	43	38	46	1480	0.65
joi 15:00-16:00	3	452	298	182	45	980	1046	54	45	41	32	43	1480	0.71
joi 16:00-17:00	3	424	401	175	34	1037	1087	54	46	41	34	44	1480	0.73
joi 17:00-18:00	2	524	367	198	34	1125	1175	52	43	38	27	40	1480	0.79
joi 18:00-19:00	4	453	320	144	40	961	1019	53	45	42	34	44	1480	0.69
joi. 19:00-20:00	3	345	294	90	17	749	773	52	43	39	32	42	1480	0.52

joi. 20:00-21:00	3	249	218	81	16	567	590	54	45	41	30	43	1480	0.40
joi. 21:00-22:00	2	214	197	91	11	515	531	57	50	45	39	48	1480	0.36
joi. 22:00-23:00	1	139	147	47	12	346	364	61	51	48	42	51	1480	0.25
joi. 23:00-00:00	0	87	47	18	13	165	185	59	45	38	30	43	1480	0.12
vin 00:00-01:00	1	47	24	9	7	88	98	63	53	49	43	52	1480	0.07
vin 01:00-02:00	0	17	14	3	5	39	47	68	57	52	45	56	1480	0.03
vin 02:00-03:00	1	15	15	8	7	46	56	74	61	54	43	58	1480	0.04
vin 03:00-04:00	0	10	16	20	8	54	66	81	61	55	48	61	1480	0.04
vin 04:00-05:00	0	19	30	35	6	90	99	67	56	52	45	55	1480	0.07
vin 05:00-06:00	0	81	184	101	20	386	416	67	58	54	49	57	1480	0.28
vin 06:00-07:00	2	159	413	219	34	827	877	68	58	53	46	56	1480	0.59
vin 07:00-08:00	17	280	312	169	30	808	845	66	57	53	46	56	1480	0.57
vin 08:00-09:00	6	308	311	214	51	890	964	59	50	45	40	49	1480	0.65
vin 09:00-10:00	2	282	270	202	31	787	833	33	12	9	6	15	1480	0.56
vin 10:00-11:00	1	290	289	192	26	798	837	53	40	20	7	30	1480	0.57
vin 11:00-12:00	3	326	293	187	34	843	893	56	48	44	38	47	1480	0.60
vin 12:00-13:00	3	364	302	186	35	890	941	55	48	44	36	46	1480	0.64
vin 13:00-14:00	3	341	373	215	46	978	1046	56	47	43	36	46	1480	0.71
vin 14:00-15:00	4	472	308	219	43	1046	1109	55	46	43	37	45	1480	0.75
vin 15:00-16:00	8	576	343	193	36	1156	1206	54	45	41	34	44	1480	0.81
vin 16:00-17:00	4	626	347	193	34	1204	1253	53	44	40	34	43	1480	0.85
vin 17:00-18:00	4	547	344	164	29	1088	1130	51	43	38	30	41	1480	0.76

Strada Decebal

Date	Two-wheelers	Car	Vans	Trucks / BUS	Semi-Truck	Total	Debit echivalent calculat	V85	V50	V30	V10,0	V mediu	Capacitate de circulație	Indice de utilizare a capacitatii de trafic
lun. 06:00-07:00	0	12	1	0	0	10	13	50	32	30	24	46	650	0.02
lun. 07:00-08:00	2	72	0	1	0	78	74	44	36	31	29	51	650	0.11
lun. 08:00-09:00	0	31	6	3	0	42	40	41	36	31	26	50	650	0.06
lun. 09:00-10:00	1	22	3	2	0	26	28	42	29	27	21	53	650	0.04
lun. 10:00-11:00	2	18	4	0	0	21	23	38	32	28	16	53	650	0.04
lun. 11:00-12:00	0	24	6	0	0	45	30	46	37	32	21	55	650	0.05
lun. 12:00-13:00	3	42	13	1	0	65	58	43	36	33	24	50	650	0.09
lun. 13:00-14:00	1	34	5	1	0	36	41	46	35	31	25	51	650	0.06
lun. 14:00-15:00	3	37	13	0	0	55	52	46	36	33	29	56	650	0.08
lun. 15:00-16:00	5	22	11	1	0	41	37	45	36	30	21	50	650	0.06
lun. 16:00-17:00	6	30	10	2	0	44	45	44	34	28	14	85	650	0.07
lun. 17:00-18:00	3	29	13	1	0	49	45	47	35	28	23	52	650	0.07
lun. 18:00-19:00	4	31	7	1	0	45	41	43	30	25	12	45	650	0.06
lun. 19:00-20:00	0	21	2	1	0	26	24	41	33	31	23	54	650	0.04
lun. 20:00-21:00	0	18	6	0	0	20	24	44	36	30	25	50	650	0.04
lun. 21:00-22:00	0	12	3	1	0	13	16	42	34	28	22	52	650	0.02
lun. 22:00-23:00	0	7	0	0	0	5	7	41	37	30	28	55	650	0.01
lun. 23:00-00:00	0	4	0	0	0	3	4	45	38	38	35	49	650	0.01
mar. 00:00-01:00	0	3	0	0	0	4	3	41	33	30	19	43	650	0.00
mar. 01:00-02:00	0	1	0	0	0	1	1	40	40	40	40	55	650	0.00
mar. 02:00-03:00	0	1	0	0	0	1	1	24	24	24	24	38	650	0.00
mar. 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	650	0.00
mar. 04:00-05:00	1	0	0	0	0	1	1	17	17	17	17	55	650	0.00
mar. 05:00-06:00	1	0	0	0	0	1	1	16	16	16	16	53	650	0.00
mar. 06:00-07:00	0	0	1	0	0	1	1	47	47	47	47	53	650	0.00
mar. 07:00-08:00	1	7	2	0	0	10	10	51	34	28	25	50	650	0.01
mar. 08:00-09:00	0	61	7	0	0	17	68	46	41	35	31	46	650	0.10
mar. 09:00-10:00	1	34	6	1	0	30	42	47	36	31	24	49	650	0.06
mar. 10:00-11:00	1	22	5	0	0	36	28	44	37	30	21	48	650	0.04
mar. 11:00-12:00	0	21	3	0	0	27	24	45	37	33	28	47	650	0.04
mar. 12:00-13:00	2	29	5	0	0	40	35	43	35	29	24	46	650	0.05
mar. 13:00-14:00	1	31	1	1	0	29	34	41	33	28	20	46	650	0.05
mar. 14:00-15:00	3	29	2	0	0	27	33	42	35	27	20	48	650	0.05
mar. 15:00-16:00	4	31	0	0	0	31	33	42	33	30	16	48	650	0.05
mar. 16:00-17:00	0	22	1	0	0	20	23	41	34	32	24	46	650	0.04
mar. 17:00-18:00	1	21	4	0	0	25	26	48	35	29	17	51	650	0.04
mar. 18:00-19:00	1	18	3	0	0	24	22	40	30	27	20	50	650	0.03
mar. 19:00-20:00	1	17	2	0	0	15	20	44	37	33	20	53	650	0.03

mar. 20:00-21:00	1	11	1	0	0	9	13	40	32	23	21	53	650	0.02
mar. 21:00-22:00	1	7	2	0	0	7	10	56	42	40	31	55	650	0.01
mar. 22:00-23:00	0	9	0	0	0	8	9	37	34	31	21	50	650	0.01
mar. 23:00-00:00	0	6	0	0	0	2	6	42	34	34	34	51	650	0.01
mie. 00:00-01:00	0	1	0	0	0	1	1	38	38	38	38	56	650	0.00
mie. 01:00-02:00	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	50	650	0.00
mie. 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	650	0.00
mie. 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	650	0.00
mie. 04:00-05:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	650	0.00
mie. 05:00-06:00	0	0	0	0	0	0	0	42	29	29	22	54	650	0.00
mie. 06:00-07:00	0	3	0	0	0	3	3	42	40	33	14	46	650	0.00
mie. 07:00-08:00	0	4	0	0	0	4	4	39	33	31	26	51	650	0.01
mie. 08:00-09:00	1	76	4	2	0	83	83	43	37	33	28	50	650	0.13
mie. 09:00-10:00	2	63	9	0	1	75	76	47	37	34	26	53	650	0.12
mie. 10:00-11:00	1	32	5	0	0	38	38	42	33	25	12	53	650	0.06
mie. 11:00-12:00	4	26	3	2	0	35	33	42	31	29	22	55	650	0.05
mie. 12:00-13:00	2	32	8	0	0	42	41	43	35	31	22	50	650	0.06
mie. 13:00-14:00	4	55	11	2	0	72	70	44	33	28	22	51	650	0.11
mie. 14:00-15:00	2	35	4	2	0	43	42	45	34	28	21	56	650	0.06
mie. 15:00-16:00	5	44	5	2	0	56	54	43	36	30	23	50	650	0.08
mie. 16:00-17:00	5	46	8	1	0	60	58	47	33	28	21	85	650	0.09
mie. 17:00-18:00	2	41	3	4	0	50	49	42	33	29	23	52	650	0.08
mie. 18:00-19:00	9	47	8	6	5	75	78	40	35	32	26	45	650	0.12
mie. 19:00-20:00	1	26	2	0	0	29	29	40	33	29	21	54	650	0.04
mie. 20:00-21:00	3	24	3	0	0	30	29	37	31	23	18	55	650	0.04
mie. 21:00-22:00	3	13	1	0	2	19	21	40	31	27	24	49	650	0.03
mie. 22:00-23:00	12	19	8	6	9	54	62	36	25	25	21	43	650	0.09
mie. 23:00-00:00	2	3	1	0	0	6	5	44	36	36	25	55	650	0.01
joi 00:00-01:00	1	7	2	0	0	10	10	38	38	38	38	38	650	0.01
joi 01:00-02:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	650	0.00
joi 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	650	0.00
joi 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	650	0.00
joi 04:00-05:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	650	0.00
joi 05:00-06:00	0	3	0	0	0	3	3	42	29	29	22	50	650	0.00
joi 06:00-07:00	0	4	0	0	0	4	4	42	40	33	14	46	650	0.01
joi 07:00-08:00	1	76	4	2	0	83	83	39	33	31	26	49	650	0.13
joi 08:00-09:00	2	63	9	0	1	75	76	43	37	33	28	48	650	0.12
joi 09:00-10:00	1	32	5	0	0	38	38	47	37	34	26	47	650	0.06
joi 10:00-11:00	4	26	3	2	0	35	33	42	33	25	12	46	650	0.05
joi 11:00-12:00	2	32	8	0	0	42	41	42	31	29	22	46	650	0.06
joi 12:00-13:00	4	55	11	2	0	72	70	43	35	31	22	48	650	0.11
joi 13:00-14:00	2	35	4	2	0	43	42	44	33	28	22	48	650	0.06
joi 14:00-15:00	5	44	5	2	0	56	54	45	34	28	21	46	650	0.08
joi 15:00-16:00	5	46	8	1	0	60	58	43	36	30	23	51	650	0.09
joi 16:00-17:00	2	41	3	4	0	50	49	47	33	28	21	50	650	0.08
joi 17:00-18:00	9	47	8	6	5	75	78	42	33	29	23	53	650	0.12
joi 18:00-19:00	1	26	2	0	0	29	29	40	35	32	26	53	650	0.04
joi. 19:00-20:00	3	24	3	0	0	30	29	40	33	29	21	55	650	0.04

joi. 20:00-21:00	3	13	1	0	2	19	21	37	31	23	18	50	650	0.03
joi. 21:00-22:00	12	19	8	6	9	54	62	40	31	27	24	51	650	0.09
joi. 22:00-23:00	2	3	1	0	0	6	5	36	25	25	21	56	650	0.01
joi. 23:00-00:00	1	7	2	0	0	10	10	44	36	36	25	50	650	0.01
vin 00:00-01:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	650	0.00
vin 01:00-02:00	0	2	0	0	0	2	2	32	19	19	19	52	650	0.00
vin 02:00-03:00	2	2	1	1	1	7	8	32	27	26	25	45	650	0.01
vin 03:00-04:00	2	0	0	0	0	2	1	26	23	23	23	54	650	0.00
vin 04:00-05:00	1	2	8	1	1	85	14	29	25	23	21	46	650	0.02
vin 05:00-06:00	1	1	0	0	0	2	2	37	7	7	7	51	650	0.00
vin 06:00-07:00	0	9	1	0	0	10	10	50	32	30	24	50	650	0.02
vin 07:00-08:00	2	75	0	1	0	78	77	44	36	31	29	53	650	0.12
vin 08:00-09:00	0	33	6	3	0	42	42	41	36	31	26	53	650	0.06
vin 09:00-10:00	1	20	3	2	0	26	26	42	29	27	21	55	650	0.04
vin 10:00-11:00	2	15	4	0	0	21	20	38	32	28	16	50	650	0.03
vin 11:00-12:00	0	39	6	0	0	45	45	46	37	32	21	51	650	0.07
vin 12:00-13:00	3	48	13	1	0	65	64	43	36	33	24	56	650	0.10
vin 13:00-14:00	1	29	5	1	0	36	36	46	35	31	25	50	650	0.05
vin 14:00-15:00	3	39	13	0	0	55	54	46	36	33	29	85	650	0.08
vin 15:00-16:00	5	24	11	1	0	41	39	45	36	30	21	52	650	0.06
vin 16:00-17:00	6	39	10	2	2	44	59	44	34	28	14	45	650	0.09
vin 17:00-18:00	3	32	13	1	0	49	48	47	35	28	23	54	650	0.07

Strada Crisan

Date	Two-wheelers	Car	Vans	Trucks / BUS	Semi-Truck	Total	Debit echivalent calculat	V85	V50	V30	V10,0	V mediu	Capacitate de circulație	Indice de utilizare a capacitatii de trafic
lun. 06:00-07:00	2	7	0	0	0	9	8	34	25	15	6	20	600	0.01
lun. 07:00-08:00	1	16	0	1	0	18	18	48	38	34	32	38	600	0.03
lun. 08:00-09:00	3	13	1	2	0	19	18	35	26	19	15	24	600	0.03
lun. 09:00-10:00	1	8	1	0	2	12	15	35	20	10	6	18	600	0.02
lun. 10:00-11:00	1	9	1	0	5	16	23	33	28	28	17	27	600	0.04
lun. 11:00-12:00	2	13	0	0	2	17	19	39	25	23	12	25	600	0.03
lun. 12:00-13:00	0	10	0	5	9	24	38	40	32	22	18	28	600	0.06
lun. 13:00-14:00	0	9	1	1	2	13	16	42	32	27	19	30	600	0.03
lun. 14:00-15:00	2	10	6	4	2	24	26	42	31	24	18	29	600	0.04
lun. 15:00-16:00	0	6	3	11	3	23	28	37	28	26	11	26	600	0.05
lun. 16:00-17:00	1	14	2	2	0	19	19	36	25	14	4	20	600	0.03
lun. 17:00-18:00	1	17	3	4	0	25	25	32	14	4	4	14	600	0.04
lun. 18:00-19:00	5	16	4	1	0	26	24	28	12	4	3	12	600	0.04
lun. 19:00-20:00	1	21	0	4	0	26	26	33	19	12	5	17	600	0.04
lun. 20:00-21:00	2	12	1	5	0	20	19	37	29	26	17	27	600	0.03
lun. 21:00-22:00	0	14	2	0	0	16	16	37	34	31	29	33	600	0.03
lun. 22:00-23:00	0	10	0	1	0	11	11	33	32	32	30	32	600	0.02
lun. 23:00-00:00	0	0	0	1	0	1	1	34	25	15	6	20	600	0.00
mar. 00:00-01:00	0	0	0	0	0	0	0	48	38	34	32	38	600	0.00
mar. 01:00-02:00	0	4	0	0	0	4	4	35	26	19	15	24	600	0.01
mar. 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	35	20	10	6	18	600	0.00
mar. 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	33	28	28	17	27	600	0.00
mar. 04:00-05:00	0	1	1	1	0	3	3	39	25	23	12	25	600	0.01
mar. 05:00-06:00	0	3	0	0	0	3	3	40	32	22	18	28	600	0.01
mar. 06:00-07:00	0	6	0	1	0	7	7	42	32	27	19	30	600	0.01
mar. 07:00-08:00	1	12	1	0	1	15	16	42	31	24	18	29	600	0.03
mar. 08:00-09:00	1	5	2	3	0	11	11	37	28	26	11	26	600	0.02
mar. 09:00-10:00	2	6	2	1	4	15	20	36	25	14	4	20	600	0.03
mar. 10:00-11:00	0	3	1	3	3	10	15	32	14	4	4	14	600	0.02
mar. 11:00-12:00	1	4	2	1	4	12	18	28	12	4	3	12	600	0.03
mar. 12:00-13:00	0	4	3	1	3	11	16	33	19	12	5	17	600	0.03
mar. 13:00-14:00	2	6	4	2	2	16	18	37	29	26	17	27	600	0.03
mar. 14:00-15:00	0	13	3	5	5	26	34	37	34	31	29	33	600	0.06
mar. 15:00-16:00	1	6	0	5	3	15	19	33	32	32	30	32	600	0.03
mar. 16:00-17:00	2	19	3	2	3	29	33	35	26	19	15	24	600	0.05
mar. 17:00-18:00	1	17	2	4	0	24	24	35	20	10	6	18	600	0.04
mar. 18:00-19:00	0	19	1	3	1	24	26	33	28	28	17	27	600	0.04
mar. 19:00-20:00	1	12	1	1	5	20	27	39	25	23	12	25	600	0.05

mar. 20:00-21:00	1	12	0	2	1	16	17	40	32	22	18	28	600	0.03
mar. 21:00-22:00	0	11	0	3	1	15	17	42	32	27	19	30	600	0.03
mar. 22:00-23:00	1	3	0	3	0	7	7	42	31	24	18	29	600	0.01
mar. 23:00-00:00	0	4	0	1	1	6	8	37	28	26	11	26	600	0.01
mie. 00:00-01:00	0	3	0	0	0	3	3	36	25	14	4	20	600	0.01
mie. 01:00-02:00	0	0	0	0	0	0	0	32	14	4	4	14	600	0.00
mie. 02:00-03:00	0	0	0	0	1	1	3	28	12	4	3	12	600	0.00
mie. 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	33	19	12	5	17	600	0.00
mie. 04:00-05:00	0	0	1	0	0	1	1	37	29	26	17	27	600	0.00
mie. 05:00-06:00	0	4	0	0	0	4	4	37	34	31	29	33	600	0.01
mie. 06:00-07:00	1	8	0	1	0	10	10	33	32	32	30	32	600	0.02
mie. 07:00-08:00	0	7	0	1	0	8	8	28	22	17	15	21	600	0.01
mie. 08:00-09:00	2	6	1	5	1	15	16	53	36	36	32	39	600	0.03
mie. 09:00-10:00	1	3	1	9	2	16	19	49	30	29	25	33	600	0.03
mie. 10:00-11:00	2	5	1	5	6	19	27	53	30	29	24	34	600	0.05
mie. 11:00-12:00	2	3	0	4	1	10	11	57	29	29	24	35	600	0.02
mie. 12:00-13:00	0	11	0	4	2	17	20	61	29	29	23	36	600	0.03
mie. 13:00-14:00	3	8	1	7	3	22	25	66	28	29	23	36	600	0.04
mie. 14:00-15:00	2	10	6	4	3	25	29	35	30	16	14	24	600	0.05
mie. 15:00-16:00	3	10	3	3	1	20	20	49	38	35	31	38	600	0.03
mie. 16:00-17:00	1	19	2	3	0	25	25	37	32	20	18	27	600	0.04
mie. 17:00-18:00	2	15	3	3	4	27	32	39	33	33	15	30	600	0.05
mie. 18:00-19:00	2	14	4	10	5	35	42	34	27	25	20	27	600	0.07
mie. 19:00-20:00	1	11	0	2	0	14	14	26	24	18	13	20	600	0.02
mie. 20:00-21:00	3	14	1	5	1	24	24	43	29	23	18	28	600	0.04
mie. 21:00-22:00	1	18	2	2	0	23	23	40	30	26	22	30	600	0.04
mie. 22:00-23:00	0	4	0	6	0	10	10	43	28	27	14	28	600	0.02
mie. 23:00-00:00	0	2	0	0	0	2	2	37	24	15	9	21	600	0.00
joi 00:00-01:00	0	1	0	0	0	1	1	40	27	19	12	25	600	0.00
joi 01:00-02:00	0	0	0	0	0	0	0	35	29	25	12	25	600	0.00
joi 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	36	32	14	9	23	600	0.00
joi 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	39	30	25	18	28	600	0.00
joi 04:00-05:00	0	0	1	0	1	2	4	42	33	27	18	30	600	0.01
joi 05:00-06:00	0	11	0	1	0	12	12	39	30	11	6	22	600	0.02
joi 06:00-07:00	2	7	0	0	0	9	8	40	30	29	18	29	600	0.01
joi 07:00-08:00	0	16	1	1	1	19	21	41	13	13	13	20	600	0.03
joi 08:00-09:00	3	13	0	6	0	22	21	44	44	44	44	44	600	0.03
joi 09:00-10:00	0	8	0	6	3	17	22	43	31	32	32	35	600	0.04
joi 10:00-11:00	0	9	1	3	1	14	16	44	31	34	36	36	600	0.03
joi 11:00-12:00	1	13	0	2	5	21	28	44	32	36	39	38	600	0.05
joi 12:00-13:00	1	10	1	1	0	13	13	45	32	38	43	40	600	0.02
joi 13:00-14:00	0	9	0	4	2	15	18	46	32	40	47	41	600	0.03
joi 14:00-15:00	0	10	0	3	4	17	23	46	32	42	50	43	600	0.04
joi 15:00-16:00	1	6	0	2	1	10	11	48	38	37	28	38	600	0.02
joi 16:00-17:00	0	14	0	5	3	22	27	36	31	20	13	25	600	0.04
joi 17:00-18:00	2	17	0	2	1	22	23	37	23	23	14	24	600	0.04
joi 18:00-19:00	1	16	1	14	4	36	42	37	25	23	9	24	600	0.07
joi. 19:00-20:00	1	21	3	4	3	32	36	36	29	22	17	26	600	0.06

joi. 20:00-21:00	0	12	1	1	0	14	14	35	26	11	5	19	600	0.02
joi. 21:00-22:00	4	14	2	1	4	25	29	42	34	32	27	34	600	0.05
joi. 22:00-23:00	2	10	2	3	2	19	21	37	31	29	27	31	600	0.04
joi. 23:00-00:00	0	0	0	0	0	0	0	39	29	28	21	29	600	0.00
vin 00:00-01:00	0	0	0	1	0	1	1	37	33	24	19	28	600	0.00
vin 01:00-02:00	0	4	0	0	0	4	4	43	32	26	15	29	600	0.01
vin 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	30	19	16	5	18	600	0.00
vin 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	32	22	15	13	21	600	0.00
vin 04:00-05:00	0	1	1	0	0	2	2	42	33	31	24	33	600	0.00
vin 05:00-06:00	0	3	0	0	0	3	3	37	25	14	10	22	600	0.01
vin 06:00-07:00	2	6	0	0	0	8	7	31	29	27	26	28	600	0.01
vin 07:00-08:00	1	18	2	0	1	22	23	13	13	13	13	13	600	0.04
vin 08:00-09:00	1	8	4	0	2	15	18	8	11	11	14	11	600	0.03
vin 09:00-10:00	1	7	0	3	4	15	21	2	5	7	12	7	600	0.03
vin 10:00-11:00	2	10	2	1	3	18	22	11	0	3	11	6	600	0.04
vin 11:00-12:00	3	9	0	3	7	22	31	20	6	1	9	9	600	0.05
vin 12:00-13:00	1	9	1	3	1	15	16	30	11	5	7	13	600	0.03
vin 13:00-14:00	0	13	0	3	5	21	29	39	17	10	6	18	600	0.05
vin 14:00-15:00	1	4	1	5	4	15	21	48	23	14	4	22	600	0.03
vin 15:00-16:00	1	9	0	5	0	15	15	51	37	31	19	35	600	0.02
vin 16:00-17:00	2	20	2	8	2	34	36	37	30	28	18	28	600	0.06
vin 17:00-18:00	3	13	1	11	0	28	27	42	26	23	19	28	600	0.04

Strada Liliacului

Date	Two-wheelers	Car	Vans	Trucks / BUS	Semi-Truck	Total	Debit echivalent calculat	V85	V50	V30	V10,0	V mediu	Capacitate de circulație	Indice de utilizare a capacitatii de trafic
lun. 06:00-07:00	1	7	0	0	0	8	8	0	0	0	0	0	400	0.02
lun. 07:00-08:00	2	11	1	0	0	14	13	25	19	18	7	17	400	0.03
lun. 08:00-09:00	1	4	0	0	0	5	5	45	42	37	27	38	400	0.01
lun. 09:00-10:00	2	9	6	0	0	17	16	54	36	25	19	34	400	0.04
lun. 10:00-11:00	2	8	2	0	0	12	11	35	28	24	12	25	400	0.03
lun. 11:00-12:00	1	22	3	0	0	26	26	42	29	26	24	30	400	0.06
lun. 12:00-13:00	0	21	3	0	0	24	24	45	38	37	31	38	400	0.06
lun. 13:00-14:00	0	24	2	0	0	26	26	49	45	34	31	40	400	0.07
lun. 14:00-15:00	1	19	4	0	0	24	24	47	34	29	19	32	400	0.06
lun. 15:00-16:00	1	15	3	0	0	19	19	53	38	30	27	37	400	0.05
lun. 16:00-17:00	0	14	2	0	0	16	16	43	37	33	31	36	400	0.04
lun. 17:00-18:00	2	14	4	0	0	20	19	51	37	31	17	34	400	0.05
lun. 18:00-19:00	0	11	0	0	0	11	11	48	35	31	25	35	400	0.03
lun. 19:00-20:00	1	12	1	0	0	14	14	51	35	34	30	38	400	0.03
lun. 20:00-21:00	2	4	0	0	0	6	5	54	34	32	28	37	400	0.01
lun. 21:00-22:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0.00
lun. 22:00-23:00	0	1	0	0	0	1	1	37	37	37	37	37	400	0.00
lun. 23:00-00:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0.00
mar. 00:00-01:00	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	400	0.00
mar. 01:00-02:00	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	400	0.00
mar. 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0.00
mar. 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0.00
mar. 04:00-05:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0.00
mar. 05:00-06:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0.00
mar. 06:00-07:00	1	3	0	0	0	4	4	31	30	25	17	26	400	0.01
mar. 07:00-08:00	1	4	1	0	0	6	6	39	23	20	17	25	400	0.01
mar. 08:00-09:00	0	5	0	1	0	6	6	48	38	32	15	33	400	0.02
mar. 09:00-10:00	1	6	2	0	0	9	9	42	36	33	26	34	400	0.02
mar. 10:00-11:00	3	12	1	0	0	16	15	44	36	30	26	34	400	0.04
mar. 11:00-12:00	2	11	1	1	0	15	14	42	32	28	22	31	400	0.04
mar. 12:00-13:00	0	11	2	0	0	13	13	47	32	28	23	33	400	0.03
mar. 13:00-14:00	0	8	1	0	0	9	9	42	33	28	15	30	400	0.02
mar. 14:00-15:00	2	4	1	0	0	7	6	46	34	31	20	33	400	0.02
mar. 15:00-16:00	1	7	0	0	0	8	8	43	30	27	17	29	400	0.02
mar. 16:00-17:00	0	8	0	0	0	8	8	60	41	32	12	36	400	0.02
mar. 17:00-18:00	1	12	0	0	0	13	13	49	35	27	20	33	400	0.03
mar. 18:00-19:00	0	9	0	0	0	9	9	37	29	24	24	29	400	0.02
mar. 19:00-20:00	0	12	0	0	0	12	12	43	35	34	17	32	400	0.03

mar. 20:00-21:00	0	11	2	0	0	13	13	40	34	30	28	33	400	0.03
mar. 21:00-22:00	0	9	0	0	0	9	9	26	17	17	15	19	400	0.02
mar. 22:00-23:00	0	5	0	0	0	5	5	35	35	35	35	35	400	0.01
mar. 23:00-00:00	0	0	0	0	0	0	0	24	24	24	24	24	400	0.00
mie. 00:00-01:00	0	0	0	0	0	0	0	68	54	54	48	56	400	0.00
mie. 01:00-02:00	0	0	0	0	0	0	0	61	52	46	42	50	400	0.00
mie. 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	85	85	85	85	85	400	0.00
mie. 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	68	54	50	37	52	400	0.00
mie. 04:00-05:00	0	0	0	0	0	0	0	65	60	50	4	45	400	0.00
mie. 05:00-06:00	0	0	0	0	0	0	0	67	55	51	42	54	400	0.00
mie. 06:00-07:00	0	0	0	0	0	0	0	59	49	42	34	46	400	0.00
mie. 07:00-08:00	0	4	0	0	0	4	4	62	53	48	40	51	400	0.01
mie. 08:00-09:00	1	5	1	0	0	7	7	62	52	46	38	50	400	0.02
mie. 09:00-10:00	1	8	3	0	0	12	12	67	54	50	39	53	400	0.03
mie. 10:00-11:00	1	17	4	0	0	22	22	70	53	48	41	53	400	0.05
mie. 11:00-12:00	0	19	3	0	0	22	22	66	57	50	45	55	400	0.06
mie. 12:00-13:00	0	19	5	0	0	24	24	62	52	47	39	50	400	0.06
mie. 13:00-14:00	0	18	2	1	0	21	21	69	53	49	34	51	400	0.05
mie. 14:00-15:00	3	22	6	1	0	32	31	68	54	54	48	56	400	0.08
mie. 15:00-16:00	1	21	6	0	0	28	28	61	52	46	42	50	400	0.07
mie. 16:00-17:00	7	8	6	0	0	21	18	85	85	85	85	85	400	0.04
mie. 17:00-18:00	3	17	2	0	0	22	21	68	54	50	37	52	400	0.05
mie. 18:00-19:00	5	14	7	0	0	26	24	65	60	50	4	45	400	0.06
mie. 19:00-20:00	1	7	0	1	0	9	9	67	55	51	42	54	400	0.02
mie. 20:00-21:00	0	7	1	1	0	9	9	64	56	54	46	55	400	0.02
mie. 21:00-22:00	0	4	1	0	0	5	5	63	55	50	28	49	400	0.01
mie. 22:00-23:00	2	1	0	0	0	3	2	55	49	41	28	43	400	0.01
mie. 23:00-00:00	0	1	0	0	0	1	1	62	56	52	50	55	400	0.00
joi 00:00-01:00	0	1	0	0	0	1	1	41	40	40	31	38	400	0.00
joi 01:00-02:00	0	0	0	0	0	0	0	47	5	5	4	15	400	0.00
joi 02:00-03:00	0	0	0	0	0	0	0	68	58	54	38	55	400	0.00
joi 03:00-04:00	0	0	0	0	0	0	0	61	56	51	43	53	400	0.00
joi 04:00-05:00	0	0	0	0	0	0	0	66	54	50	43	53	400	0.00
joi 05:00-06:00	0	0	0	0	0	0	0	62	52	47	40	50	400	0.00
joi 06:00-07:00	0	4	0	0	0	4	4	60	47	42	33	46	400	0.01
joi 07:00-08:00	1	5	1	0	0	7	7	61	51	45	38	49	400	0.02
joi 08:00-09:00	1	8	3	0	0	12	12	60	50	45	37	48	400	0.03
joi 09:00-10:00	1	19	4	0	0	24	24	60	49	43	34	47	400	0.06
joi 10:00-11:00	0	16	3	0	0	19	19	59	48	44	34	46	400	0.05
joi 11:00-12:00	0	16	5	0	0	21	21	58	49	44	31	46	400	0.05
joi 12:00-13:00	0	8	2	1	0	11	11	61	50	45	36	48	400	0.03
joi 13:00-14:00	3	13	6	1	0	23	22	61	51	47	34	48	400	0.05
joi 14:00-15:00	1	14	6	0	0	21	21	59	49	42	34	46	400	0.05
joi 15:00-16:00	7	8	6	0	0	21	18	62	53	48	40	51	400	0.04
joi 16:00-17:00	3	21	2	0	0	26	25	62	52	46	38	50	400	0.06
joi 17:00-18:00	5	19	7	0	0	31	29	67	54	50	39	53	400	0.07
joi 18:00-19:00	1	7	0	1	0	9	9	70	53	48	41	53	400	0.02
joi. 19:00-20:00	0	7	1	1	0	9	9	66	57	50	45	55	400	0.02

joi. 20:00-21:00	0	4	1	0	0	5	5	62	52	47	39	50	400	0.01
joi. 21:00-22:00	2	1	0	0	0	3	2	69	53	49	34	51	400	0.01
joi. 22:00-23:00	0	1	0	0	0	1	1	68	54	54	48	56	400	0.00
joi. 23:00-00:00	0	1	0	0	0	1	1	61	52	46	42	50	400	0.00
vin 00:00-01:00	0	0	0	0	0	0	0	85	85	85	85	85	400	0.00
vin 01:00-02:00	0	1	0	0	0	1	1	68	54	50	37	52	400	0.00
vin 02:00-03:00	4	0	0	0	0	4	2	65	60	50	4	45	400	0.01
vin 03:00-04:00	1	0	0	0	0	1	1	67	55	51	42	54	400	0.00
vin 04:00-05:00	0	0	0	0	0	0	0	59	49	42	34	46	400	0.00
vin 05:00-06:00	0	0	0	0	0	0	0	62	53	48	40	51	400	0.00
vin 06:00-07:00	0	0	0	0	0	0	0	62	52	46	38	50	400	0.00
vin 07:00-08:00	2	7	1	1	0	11	10	67	54	50	39	53	400	0.03
vin 08:00-09:00	0	4	0	0	0	4	4	70	53	48	41	53	400	0.01
vin 09:00-10:00	2	9	6	0	0	17	16	66	57	50	45	55	400	0.04
vin 10:00-11:00	2	8	2	0	0	12	11	62	52	47	39	50	400	0.03
vin 11:00-12:00	1	22	3	1	0	27	27	69	53	49	34	51	400	0.07
vin 12:00-13:00	0	10	3	0	0	13	13	68	54	54	48	56	400	0.03
vin 13:00-14:00	0	9	2	0	0	11	11	61	52	46	42	50	400	0.03
vin 14:00-15:00	1	19	4	0	0	24	24	85	85	85	85	85	400	0.06
vin 15:00-16:00	1	13	3	0	0	17	17	68	54	50	37	52	400	0.04
vin 16:00-17:00	0	22	2	0	0	24	24	65	60	50	4	45	400	0.06
vin 17:00-18:00	2	14	4	0	0	20	19	67	55	51	42	54	400	0.05

Strada Tudor Vladimirescu

Date	Two-wheelers	Car	Vans	Trucks / BUS	Semi-Truck	Total	Debit echivalent calculat	V85	V50	V30	V10,0	V mediu	Capacitate de circulație	Indice de utilizare a capacitatii de trafic
lun. 06:00-07:00	0	76	33	0	1	110	112	59	49	42	34	46	1260	0.09
lun. 07:00-08:00	0	146	72	1	3	222	227	62	53	48	40	51	1260	0.18
lun. 08:00-09:00	1	170	92	1	5	269	276	62	52	46	38	50	1260	0.22
lun. 09:00-10:00	1	165	85	1	4	256	262	67	54	50	39	53	1260	0.21
lun. 10:00-11:00	0	162	87	1	8	258	270	70	53	48	41	53	1260	0.21
lun. 11:00-12:00	1	182	88	3	9	283	296	66	57	50	45	55	1260	0.23
lun. 12:00-13:00	1	181	104	3	3	292	296	62	52	47	39	50	1260	0.23
lun. 13:00-14:00	2	173	89	7	10	281	295	69	53	49	34	51	1260	0.23
lun. 14:00-15:00	1	203	71	5	8	288	300	68	54	54	48	56	1260	0.24
lun. 15:00-16:00	5	165	80	8	5	263	268	61	52	46	42	50	1260	0.21
lun. 16:00-17:00	1	151	81	14	9	256	269	85	85	85	85	85	1260	0.21
lun. 17:00-18:00	4	171	52	3	7	237	246	68	54	50	37	52	1260	0.19
lun. 18:00-19:00	1	108	41	4	6	160	169	65	60	50	4	45	1260	0.13
lun. 19:00-20:00	0	92	52	5	9	158	172	67	55	51	42	54	1260	0.14
lun. 20:00-21:00	2	28	23	0	1	54	55	64	52	47	36	50	1260	0.04
lun. 21:00-22:00	2	16	12	0	3	33	37	66	52	48	41	52	1260	0.03
lun. 22:00-23:00	0	16	6	0	0	22	22	64	56	54	46	55	1260	0.02
lun. 23:00-00:00	0	5	8	0	0	13	13	63	55	50	28	49	1260	0.01
mar. 00:00-01:00	0	5	1	0	0	6	6	55	49	41	28	43	1260	0.00
mar. 01:00-02:00	0	5	2	0	0	7	7	62	56	52	50	55	1260	0.01
mar. 02:00-03:00	0	1	0	0	0	1	1	41	40	40	31	38	1260	0.00
mar. 03:00-04:00	0	1	4	0	0	5	5	47	5	5	4	15	1260	0.00
mar. 04:00-05:00	2	6	4	0	0	12	11	68	58	54	38	55	1260	0.01
mar. 05:00-06:00	1	15	12	0	0	28	28	61	56	51	43	53	1260	0.02
mar. 06:00-07:00	0	90	29	0	1	120	121	66	54	50	43	53	1260	0.10
mar. 07:00-08:00	0	110	63	1	3	176	180	62	52	47	40	50	1260	0.14
mar. 08:00-09:00	1	138	80	1	4	224	230	60	47	42	33	46	1260	0.18
mar. 09:00-10:00	1	144	74	1	3	223	228	61	51	45	38	49	1260	0.18
mar. 10:00-11:00	0	141	76	1	7	224	235	60	50	45	37	48	1260	0.19
mar. 11:00-12:00	1	158	77	3	8	246	258	60	49	43	34	47	1260	0.20
mar. 12:00-13:00	1	157	90	3	3	254	258	59	48	44	34	46	1260	0.20
mar. 13:00-14:00	2	164	77	6	9	258	270	58	49	44	31	46	1260	0.21
mar. 14:00-15:00	1	177	62	4	7	251	261	61	50	45	36	48	1260	0.21
mar. 15:00-16:00	4	144	70	7	4	229	233	61	51	47	34	48	1260	0.19
mar. 16:00-17:00	1	147	70	12	8	238	250	59	49	42	34	46	1260	0.20
mar. 17:00-18:00	3	149	45	3	6	206	214	62	53	48	40	51	1260	0.17
mar. 18:00-19:00	1	71	41	3	5	122	129	62	52	46	38	50	1260	0.10
mar. 19:00-20:00	0	68	45	4	8	125	137	67	54	50	39	53	1260	0.11

mar. 20:00-21:00	2	24	20	0	1	47	47	70	53	48	41	53	1260	0.04
mar. 21:00-22:00	2	14	10	0	3	29	32	66	57	50	45	55	1260	0.03
mar. 22:00-23:00	0	14	5	0	0	19	19	62	52	47	39	50	1260	0.02
mar. 23:00-00:00	0	4	7	0	0	11	11	69	53	49	34	51	1260	0.01
mie. 00:00-01:00	0	4	1	0	0	5	5	68	54	54	48	56	1260	0.00
mie. 01:00-02:00	0	4	2	0	0	6	6	61	52	46	42	50	1260	0.00
mie. 02:00-03:00	0	1	0	0	0	1	1	85	85	85	85	85	1260	0.00
mie. 03:00-04:00	0	1	3	0	0	4	4	68	54	50	37	52	1260	0.00
mie. 04:00-05:00	2	5	3	0	0	10	10	65	60	50	4	45	1260	0.01
mie. 05:00-06:00	1	13	10	0	0	24	24	67	55	51	42	54	1260	0.02
mie. 06:00-07:00	0	68	29	0	1	98	99	59	49	42	34	46	1260	0.08
mie. 07:00-08:00	0	162	64	1	3	230	234	62	53	48	40	51	1260	0.19
mie. 08:00-09:00	1	159	82	1	4	247	253	62	52	46	38	50	1260	0.20
mie. 09:00-10:00	1	147	76	1	4	228	233	67	54	50	39	53	1260	0.18
mie. 10:00-11:00	0	144	77	1	7	230	240	70	53	48	41	53	1260	0.19
mie. 11:00-12:00	1	151	78	3	8	241	252	66	57	50	45	55	1260	0.20
mie. 12:00-13:00	1	156	93	3	3	255	258	62	52	47	39	50	1260	0.21
mie. 13:00-14:00	2	154	79	6	9	250	263	69	53	49	34	51	1260	0.21
mie. 14:00-15:00	1	192	63	4	7	268	278	68	54	54	48	56	1260	0.22
mie. 15:00-16:00	4	147	71	7	4	234	239	61	52	46	42	50	1260	0.19
mie. 16:00-17:00	1	134	72	12	8	228	239	85	85	85	85	85	1260	0.19
mie. 17:00-18:00	4	152	46	3	6	211	218	68	54	50	37	52	1260	0.17
mie. 18:00-19:00	1	96	36	4	5	142	150	65	60	50	4	45	1260	0.12
mie. 19:00-20:00	0	82	46	4	8	141	153	67	55	51	42	54	1260	0.12
mie. 20:00-21:00	2	25	20	0	1	48	49	64	56	54	46	55	1260	0.04
mie. 21:00-22:00	2	14	11	0	3	29	32	63	55	50	28	49	1260	0.03
mie. 22:00-23:00	0	14	5	0	0	20	20	55	49	41	28	43	1260	0.02
mie. 23:00-00:00	0	4	7	0	0	12	12	62	56	52	50	55	1260	0.01
joi 00:00-01:00	0	4	1	0	0	5	5	41	40	40	31	38	1260	0.00
joi 01:00-02:00	0	4	2	0	0	6	6	47	5	5	4	15	1260	0.00
joi 02:00-03:00	0	1	0	0	0	1	1	68	58	54	38	55	1260	0.00
joi 03:00-04:00	0	1	4	0	0	4	4	61	56	51	43	53	1260	0.00
joi 04:00-05:00	2	5	4	0	0	11	10	66	54	50	43	53	1260	0.01
joi 05:00-06:00	1	13	11	0	0	25	24	62	52	47	40	50	1260	0.02
joi 06:00-07:00	0	65	28	0	1	94	95	60	47	42	33	46	1260	0.08
joi 07:00-08:00	0	124	61	1	3	189	193	61	51	45	38	49	1260	0.15
joi 08:00-09:00	1	145	78	1	4	229	235	60	50	45	37	48	1260	0.19
joi 09:00-10:00	1	140	72	1	3	218	222	60	49	43	34	47	1260	0.18
joi 10:00-11:00	0	138	74	1	7	219	230	59	48	44	34	46	1260	0.18
joi 11:00-12:00	1	155	75	3	8	241	252	58	49	44	31	46	1260	0.20
joi 12:00-13:00	1	154	88	3	3	248	252	61	50	45	36	48	1260	0.20
joi 13:00-14:00	2	147	76	6	9	239	251	61	51	47	34	48	1260	0.20
joi 14:00-15:00	1	173	60	4	7	245	255	59	49	42	34	46	1260	0.20
joi 15:00-16:00	4	140	68	7	4	224	228	62	53	48	40	51	1260	0.18
joi 16:00-17:00	1	128	69	12	8	218	229	62	52	46	38	50	1260	0.18
joi 17:00-18:00	3	145	44	3	6	201	209	67	54	50	39	53	1260	0.17
joi 18:00-19:00	1	92	35	3	5	136	143	70	53	48	41	53	1260	0.11
joi. 19:00-20:00	0	78	44	4	8	134	146	66	57	50	45	55	1260	0.12

joi. 20:00-21:00	2	24	20	0	1	46	46	62	52	47	39	50	1260	0.04
joi. 21:00-22:00	2	14	10	0	3	28	31	69	53	49	34	51	1260	0.02
joi. 22:00-23:00	0	14	5	0	0	19	19	68	54	54	48	56	1260	0.01
joi. 23:00-00:00	0	4	7	0	0	11	11	61	52	46	42	50	1260	0.01
vin 00:00-01:00	0	4	1	0	0	5	5	85	85	85	85	85	1260	0.00
vin 01:00-02:00	0	4	2	0	0	6	6	68	54	50	37	52	1260	0.00
vin 02:00-03:00	0	1	0	0	0	1	1	65	60	50	4	45	1260	0.00
vin 03:00-04:00	0	1	3	0	0	4	4	67	55	51	42	54	1260	0.00
vin 04:00-05:00	2	5	3	0	0	10	9	59	49	42	34	46	1260	0.01
vin 05:00-06:00	1	13	10	0	0	24	23	62	53	48	40	51	1260	0.02
vin 06:00-07:00	0	77	24	0	1	102	103	62	52	46	38	50	1260	0.08
vin 07:00-08:00	0	132	72	1	3	208	213	67	54	50	39	53	1260	0.17
vin 08:00-09:00	1	169	92	1	5	268	275	70	53	48	41	53	1260	0.22
vin 09:00-10:00	1	171	85	1	4	262	268	66	57	50	45	55	1260	0.21
vin 10:00-11:00	0	162	87	1	8	258	270	62	52	47	39	50	1260	0.21
vin 11:00-12:00	1	179	88	3	9	280	293	69	53	49	34	51	1260	0.23
vin 12:00-13:00	1	176	104	3	3	287	291	68	54	54	48	56	1260	0.23
vin 13:00-14:00	2	173	89	7	10	281	295	61	52	46	42	50	1260	0.23
vin 14:00-15:00	1	168	71	5	8	253	265	85	85	85	85	85	1260	0.21
vin 15:00-16:00	5	165	80	8	5	263	268	68	54	50	37	52	1260	0.21
vin 16:00-17:00	1	172	81	14	9	277	290	65	60	50	4	45	1260	0.23
vin 17:00-18:00	4	171	52	3	7	237	246	67	55	51	42	54	1260	0.19

6.2. Extras din rapoartele tehnice privind fluxurile de trafic și traiectoriile determinate de dispozitivele MIOVISION

INTERSECŢIA

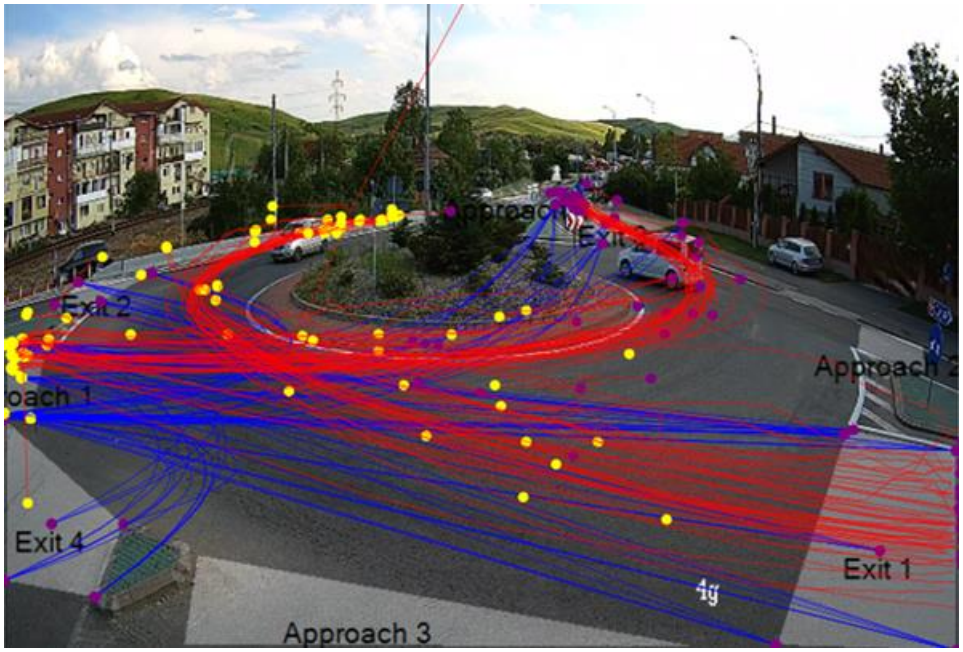
Libertății – Iuliu Maniu

Approach 1	Approach 2	Approach 3
Libertății S	Libertății N	Iuliu Maniu E



Nivel de serviciu actual:	C
Nivel de serviciu prognozat	D

Reprezentarea traiectoriilor fluxurilor de trafic intrare în intersecţie, provenite de pe strada Libertății S



- trafic de intrare

- trafic de ieşire

Valorile de trafic recenzate

←	↑	→	↶
118	49	33	7

Ora de vârf:	09:40
Nivel trafic de vârf / 5 minute:	48
Fluxul total:	207

Reprezentarea traiectoriilor fluxurilor de trafic intrare în intersecţie, provenite de pe strada Libertății N



- trafic de intrare

- trafic de ieşire

Valorile de trafic recenzate:

←	↑	→	↶
13	172	0	6

Ora de vârf:	09:45
Nivel trafic de vârf / 5 minute:	92
Fluxul total:	191

Reprezentarea traiectoriilor fluxurilor de trafic intrare în intersecţie, provenite de pe strada Iuliu Maniu E



- trafic de intrare

- trafic de ieşire

Valorile de trafic recenzate:

←	↑	→	↶
6	38	7	0

Ora de vârf:	18:20
Nivel trafic de vârf / 5 minute:	18
Fluxul total:	51

TRAFFICPLAN
Tel: +40 753 392 113
Fax: +40 264 703 133
e-mail: info@trafficplan.eu
web: trafficplan.eu

TRAFFIC PLAN S.R.L.
B-dul 21 decembrie 1989 46/12
Cluj-Napoca, jud. Cluj
400094, România

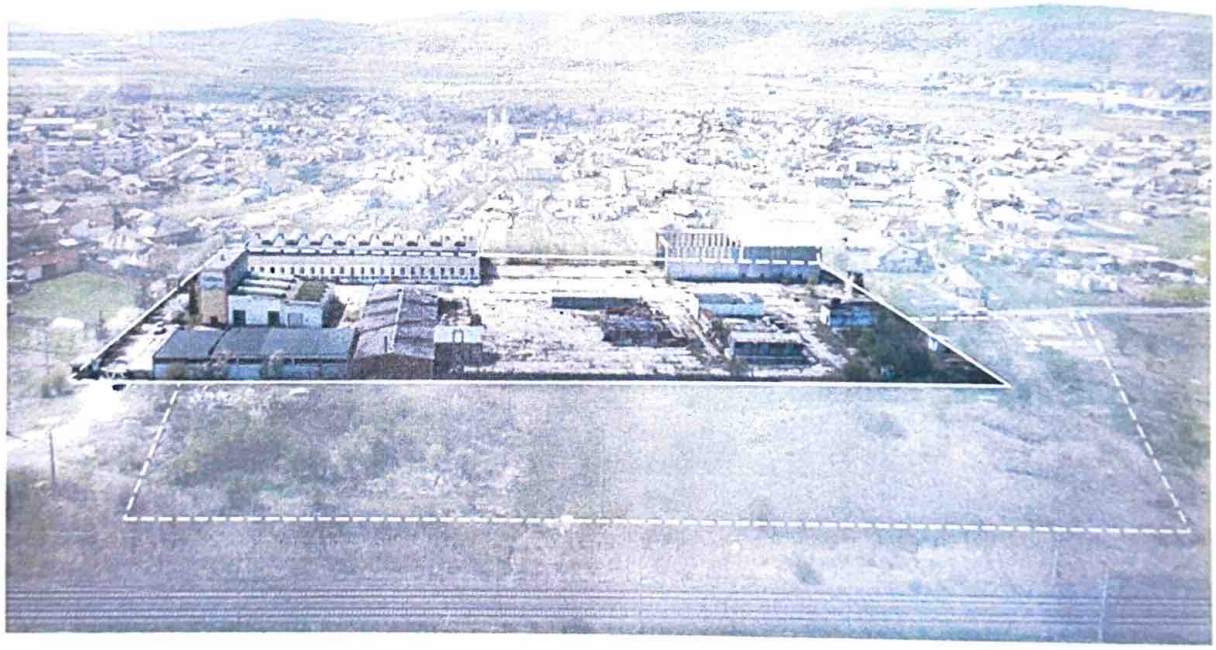
RC J12/547/2011
CUI 28144065
ING BANK Suc.Mosilor
RO85INGB0000999910551720

COMPLETĂRI

STUDIU CIRCULAŢIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE ANSAMBLU MIXT ,STRADA GEORGE COȘBUC, NR. 7, SAT APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUDEȚUL CLUJ



Beneficiar: **THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.**

Executant:

TRAFFIC PLAN S.R.L.

2023

Cuprins

Contents

Cuprins 2
Bibliografie, surse de documentare și legislație aplicabilă 3
Memoriu justificativ 5
Scopul lucrării 6
1. Diagnoza – calculul capacităților de circulație a arterelor 7
1.1 Calculul capacităților de circulație 7
2.TRAFICUL DE PERSPECTIVĂ 9
2.1.Considerații în calculul traficului de perspectivă 9
2.2.Calculul indicilor de prognoză 10
2.3. Izocrone 16
3.TERAPIA DEZVOLTĂRII CIRCULAȚIEI 17
3.1.Evaluarea prin simulare a efectului ansamblului asupra traficului în areal 17
4.Concluzii 20

Bibliografie, surse de documentare și legislație aplicabilă

Întocmirea studiului s-a efectuat cu aplicarea următoarelor normative tehnice:

- C 242/1993 – „Normativul de elaborare a studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență"

- C 243/1993 – „Instrucțiunile tehnice pentru recensăminte, măsurători, sondaje și anchete de circulație în localități și teritoriul de influență"

- STAS 10795/1-1995 – „Metode de investigare a circulației"

- NP132/1993 – „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"

- Ordinul nr. 49/1998 – „Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane"

- STAS 2900-89 – „Lățimea drumurilor"

- Ordinul nr. 44/1998 - „Norme tehnice privind protecţia mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător".

- Ordinul nr. 45/1998 – „Norme tehnice privind proiectarea, constuirea și modernizarea drumurilor". Standarde de proiectare pentru lucrările de străzi, intersecții, trotuare, piste de bicicliști, profiluri caracteristice de artere urbane (cuprinse în clasa de STAS 10144/1,2,3,4,5)

- Ordinul nr. 46/1998 – „Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice"

- SR7348/2001 – „Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacității de circulație"

- AND 584 - 2012 – „Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacității portante și a capacității de circulație"

- PD 189- 2013 – „Normativ pentru determinarea capacității de circulație a drumurilor publice"

- STAS 4032/2 - 1992 – „Tehnica traficului rutier. Terminologie"

Legislația generală:

- Legea 350 / 2001 – „Privind amenajarea teritoriului și urbanismul"

- P.A.T.N. – Secțiunea I, Rețele de Transport; Secțiunea a IV-a, Rețeaua de localități

- Ordonanța nr. 43/1997 – „Regimul juridic al drumurilor"

- Cartea Albă privind transporturile din 2001 – decizii UE privind transportul

- Cartea Albă privind transporturile din 2011 – obiective și strategii UE pentru un viitor al transportului european competitiv și eficient

- Cartea Verde a transporturilor 2007. Către o nouă cultură a mobilității urbane

Studii și proiecte anterioare consultate:

- Plan Urbanistic General al Comunei Apahida

- Strategia de dezvoltare Urbană Apahida 2014-2020

- Planul de Amenajare a Teritoriului județului Cluj (PATJ CJ)

- Master Planul de Transport al României.

Prin contractul cu numărul 57 / februarie 2022, se solicită proiectantului completarea studiului de specialitate, și anume "Studiul de trafic" pentru *Eliberare P.U.Z – Realizare ansamblu mixt, strada George Coșbuc,nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj*, în vederea construirii unui ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parking auto și servicii.

Odată cu construirea acestui nou complex turistic, se anticipează creșterea mobilității locale în comuna *Apahida*, creștere ce va impacta traficul local.

În cadrul studiului de trafic se va evalua impactul noii dezvoltări asupra rețelei de transport existente, precum și propuneri de organizare/amenajare a circulației în vederea conectării noii dezvoltări la rețeaua existentă, având ca scop redistribuirea fluxurilor de transport și asigurarea unui nivel de serviciu corespunzător în intersecțiile din arealul aferent investiției. Specific, se vor analiza aspecte referitoare la caracteristicile traficul rutier pentru rețeaua rutieră existentă. Se vor efectua analize ale potențialului generator și de atracție de călători a investiției, care, cumulat cu fluxurile de trafic de perspectivă, să minimizeze impactul reorganizării circulației și reamenajării infrastructurii rutiere propuse

Tabel 1. Date de recunoaștere

Denumire investiție:	Studiu de trafic - *Eliberare P.U.Z – Realizare ansamblu mixt, strada George Coșbuc, nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj*
Beneficiar:	THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
Proiectant:	Traffic Plan S.R.L.
Număr proiect:	57 / februarie 2022
Data elaborării:	Iunie 2023

Scopul lucrării

Completarea studiul de trafic pentru întocmirea documentației P.U.Z pentru realizarea unui ansamblu mixt, strada George Coșbuc, nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj, stabilește direcții de dezvoltare a modelului de trafic al ariei de influență într-o direcție sustenabilă, prin stabilirea unei serii de obiective și acțiuni de dezvoltare ale organizării circulației rutiere pentru orizonturi de timp specifice. Concret, studiul de trafic promovează elaborarea unor scenarii de dezvoltare a infrastructurii de transport în contextul promovării dezvoltării mobilității urbane multinodale durabile și a măsurilor de adaptare relevante pentru atenuarea utilizării autoturismului personal în aria urbană. Scopul principal al studiului de trafic este organizarea traficului rutier la un nivel de serviciu satisfăcător. Studiul de față nu adoptă un model de transport multimodal, ci se bazează pe modelarea fluxurilor de trafic în rețeaua de trafic curentă și de perspectivă, exprimate în vehicule etalon. Acest trafic echivalent și efectele acestuia asupra nivelului de serviciu în intersecții, precum și asupra capacității de circulație în secțiuni curente sunt rezultate ale impactului tuturor categoriilor de vehicule care circulă la un moment dat pe rețeaua rutieră considerată.

Modelul de trafic pentru situația inițială impune în primă fază analiza circulației rutiere, pentru a identifica oportunitățile de ajustare ale capacității de circulație, respectiv ale nivelului de serviciu. Astfel, analiza transportului motorizat furnizează datele inițiale de intrare în crearea modelului de trafic de perspectivă. Studiul de trafic analizează și estimează pentru arealul de influență al proiectului, la orizonturi de timp diferite, fluxurile de trafic și deficiențele care rezultă din caracterul structural și funcțional al rețelei de transport.

În conținutul documentației sunt tratate următoarele aspecte ale traficului aferente ariei de studiu:

1) Diagnoza – calculul capacităților de circulație a arterelor;
2) Traficul de perspectivă
3) Terapia circulației,
4) Concluzii actualizate la nivelul rețelei de transport, pe plan local, dar și în arealul extins al proiectului.

1. DIAGNOZA

1.1 Calculul capacităților de circulație

Pentru calculul de capacitate a străzii propuse s-a apelat la STAS 10144/5-89 („Calculul capacității de circulație a străzilor"), capacitatea de circulație se definește ca fiind numărul maxim de vehicule care se pot deplasa într-o oră, în mod fluent și în condiții de siguranță a circulației printr-o secțiune dată. Aceasta poate fi influențată de următorii factori:

- Caracterul circulației (fluxuri continue, discontinue);
- Caracteristicile traficului (intensitatea și frecvența sosirilor de vehicule, viteza medie de circulație, compoziția traficului);
- Structura rețelei principale de străzi (elemente geometrice, distanțele între intersecții și treceri intermediare pentru pietoni, amenajarea și echiparea acestora);
- Caracteristicile suprafețelor de rulare (planeitate, rugozitate);
- Organizarea circulației (reglementarea acceselor și staționărilor, sisteme de semnalizare și echipare tehnică);
- Caracteristicile psihologice si fiziologice ale conducătorilor auto (timpii de percepție – reacție), etc.

După caracteristicile de structură ale străzilor: tip îmbrăcăminte, starea de viabilitate, gradul de modernizare, capacitatea portantă, starea fizică a străzilor este bună.

Pentru determinarea nivelului de serviciu a străzilor monitorizate, s-a apelat la determinarea capacității de circulație a străzilor, indicele de utilizare fiind dat de relația:

$$q = \frac{Q_{ef}}{Q_n}$$

unde Q_{ef} este debitul orar înregistrat;

Q_n este capacitatea de circulație determinată în funcție de categoria de drum, număr de benzi și viteza de circulație măsurată.

Principalele relații între parametrii de calcul:

Calitatea unei străzi este dată de parametrul numit fluența circulației în secțiunea curentă „F" și se determină cu relația:

$$F = \frac{W}{W_B} = 0 \dots 1$$

în care W [km/h] este viteza de circulație si W_B[km/h] este viteza de proiectare sau de bază. Se consideră o fluență foarte bună a traficului daca F=0,5/1 și foarte redusă F=0-0,15.

Primul element important este intervalul de succesiune „*i*", dintre vehiculele care circulă pe o bandă:

$$i = \frac{1000 * W * e}{3600}$$

în care *e* [s] este intervalul de succesiune.
Spaţiul minim de succesiune dintre vehicule se calculează în funcţie de distanţa

$$i_{min} = \frac{W^2}{26 * g * \varphi} + \frac{W}{3{,}6} * t_r + S$$

necesară opririi în siguranţă, pe baza relaţiei:

în care φ este coeficientul de frecare la frânare *g* [m/s_2] – acceleraţia gravitaţiei
S [m] este spaţiul de sigursnţă
t_r [s] timpul de percepţie – reacţie

Densitatea traficului „D" reprezintă nr. de vehicule pe km:

$$D = \frac{1000}{i}$$ [nr. vehicule/km];

Pe baza relaţiilor exuse mai sus, se va calcula capacitatea maximă de circulţie pentru o bandă carosabilă în condiţiile unui flux rutier continuu sau discontinuu:

- Pentru cazul fluxului rutier continuu, *N*ᶜ:

$$N^c = \frac{1000 * W}{i_{min}}$$ [nr. vehicule etalon/oră];

- Pentru cazul fluxului discontinuu, *N*:

$$N = N^c * \frac{\frac{D_i}{W}}{\frac{D_i}{W} + \frac{W}{2} * \left(\frac{1}{a} + \frac{1}{d}\right) + T_a} = \frac{T_c}{T} < 1$$ [nr. vehicule etalon/oră];

în care D_i [m] reprezintă distanţa între intersecţii sau treceri pentru pietoni;
W [m/s] – viteza de circulţie
a şi *d* [m/s*2] – acceleraţia, respectiv deceleraţia
T şi *Tc* [s] – durata deplasării pe distanţa *Di*, în cazul circulaţiei discontinuu, respectiv continue;
Ta [s] – timpul de roşu plus galben din intersecţia prevăzută cu semafoare.

Astfel pentru strada nou propusă s-a calculat capacitatea de circulaţie ţinând cont de distantele dintre intersecţiile propuse, rezultatele fiind prezentate in tabelul 2



Figura 1. Plan de situație propus - stradă inel în lungul căi ferate

Tabel 2. Calcul de capacitate stradă propusă

Segment	Distanță distribuție [m]	Viteză de circulație [km/h]	Capacitate de circulație [veh / oră]
A-B	1710	30	1750
B-D	955	30	1700

unde,

A- Punctul de intersecție dintre DN 1C si strada propusă
B- Punctul de intersecție dintre strada propusă și PUZ
D- Punctul de intersecție dintre strada propusă și giratie

Strada propusă – inel în lungul căii ferate are o capacitate de 1700-1750 de vehicule etalon / oră. Aceasta va asigura un echilibru modal sustenabil, și la o rezervă de capacitate de circulație corespunzătoare unui nivel satisfăcător de nivel de serviciu.

2.TRAFICUL DE PERSPECTIVĂ

2.1.Considerații în calculul traficului de perspectivă

Prognoza circulației reprezintă un concept de evoluție spațială și temporală a traficului, fiind o previziune complexă prin care se analizează evoluția și caracteristicile traficului. Prognoza are ca obiective stabilirea tendințelor de evoluție a factorilor și parametrilor determinanți și stabilirea legilor de dezvoltare a relațiilor de dependență între caracteristicile fluxurilor și performanța rețelei de transport.

Această secțiune cuantifică traficul de perspectivă pentru drumurile din aria de influență a investiției, și traficul generat de alte dezvoltări limitrofe în aria de studiu. Aria de studiu este prezentată în figura următoare:

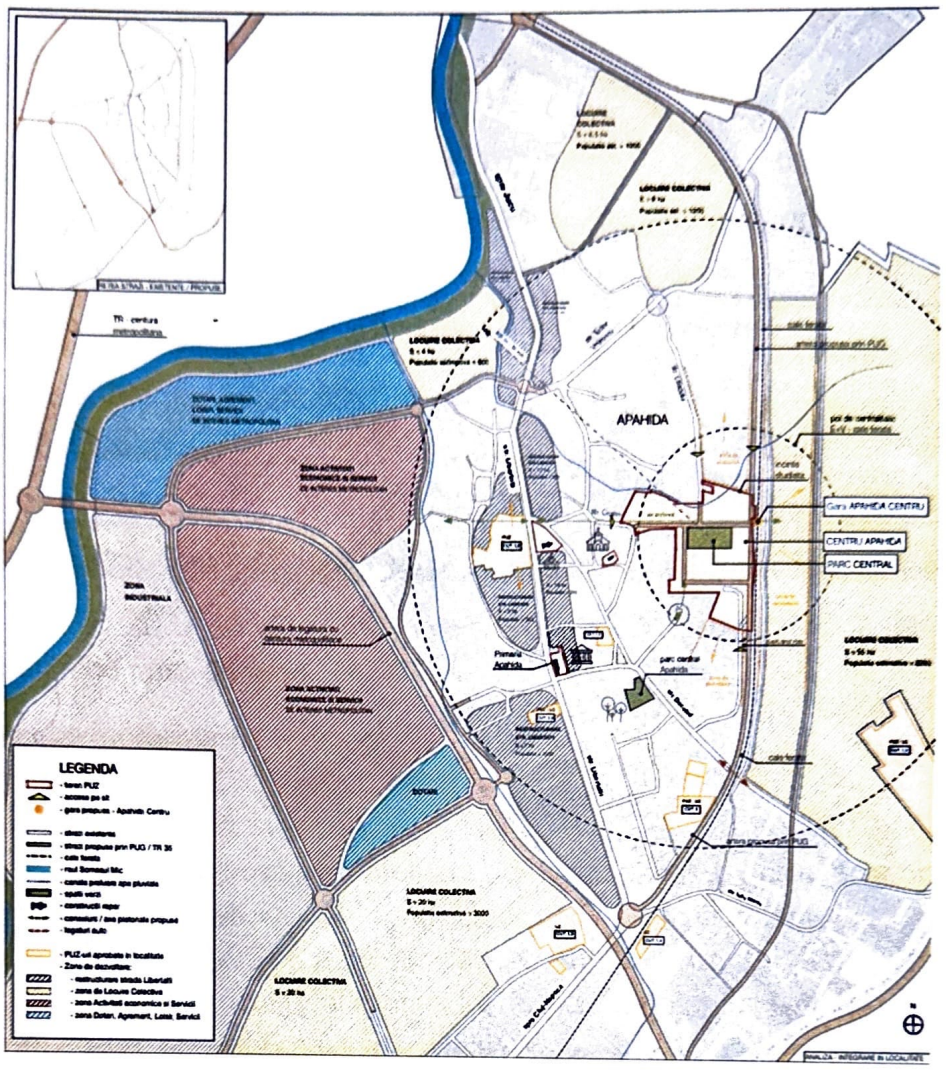


Figura 2. Identificarea zonei de studiu

Factorii principali care contribuie la generarea de trafic îi reprezintă în general factorii sociodemografici, condițiile economice, factorii urbanistici, dotarea cu mijloace de transport privat și public, elemente de echipare tehnică pentru rețeaua rutieră, și nu în cele din urmă, reglementări de protecție a mediului înconjurător și de îmbunătățire a calității vieții cetățenilor.

2.2.Calculul indicilor de prognoză

Indicatorii de prognoză luați în calcul fac referire la:

- Efectul direct al dezvoltării noului PUZ asupra indicatorilor ce vizează și capacitatea de circulație a străzilor supuse analizei;
- Prognoza de trafic în variantele efectelor cumulative pentru anul de referință 2032;

La dezvoltarea modelului s-au luat în considerare următoarele ipoteze astfel:

- S-a evaluat procentul traficului de rotație orară pe baza ponderilor prezentate în lucrările ITE Trip Generation Manual, 9th Edition – modele tipice de trafic orare, zilnice, săptămânale și anuale de trafic în zonele urbane, fiind prezentate în tabelul de mai jos.

- Impactul global al celor de 1373 de autovehicule, considerate ca fiind autoturisme, cu coeficient de echivalare unitar 1180 locuri de parcare locuințe și 193 parcări pentru comerț si servicii.
- S-a ținut seama de destinația parcărilor proiectate.
- Se menționează faptul că în calculul de perspectivă s-a ținut cont atât de PUZ-urile deja aprobate cât și de investițiile în infrastructură aprobate.

Description/ITE Code	Units	ITE Vehicle Trip Generation Rates (peak hours are for peak hour of adjacent street traffic unless highlighted)							
		Weekday	AM	PM	Pass-By	AM In	AM Out	PM In	PM Out
Single Family Homes 210	Vehicles	6,02	0,51	0,67		31%	69%	66%	34%
Utilities 170	Employees	NA	0,76	0,76		90%	10%	15%	85%
Expected Units	Total Generated Trips			Total Distribution of Generated Trips					
	Daily	AM Hour	PM Hour	AM In	AM Out	Pass-By	PM In	PM Out	Pass-By
1.180	7.104	602	791	187	415	0	522	269	0
193	0	147	147	132	15	0	22	125	0

Prognoza de trafic 2032 este un instrument de evaluare orientativă a tendinței traficului rutier, fiind raportat la:

- Indicele de motorizare a comunei;
- Rata de creștere PIB;
- Tendința demografică;

Informațiile utilizate în prognoză sunt preluate de documentele tehnice, economice și demografice existente în PMUD. Conform acestor documente asumate și de Consiliul Local Apahida rezultă o creștere a cererii de transport la orizontul anului 2032 de 9.05%. În aceste condiții traficul total estimat luând în considerare obiectivul analizat și factorii perturbatori se prezintă ca variație zilnică.



Figura 3. Gradul de incarcare al arterelor la ora de vârf în zona studiată

In tabelul de mai jos este prezentat nivelul de serviciu pentru intersecţiile dirijate doar cu indicatoare rutiere, a fost determinat pe baza întârzierii din coadă, în funcţie de intervalele din tabelul următor:

Nivelul de serviciu al intersecțiilor conform FHWA Highway Caparetail properties

Nivelul de serviciu	Legendă	Întârzierile din coada de așteptare (s/veh)
A1		≤10
B2		>10 şi ≤15
C3		>15 şi ≤25
D4		>25 şi ≤35
E5		>35 şi ≤50
F6		>50 sau Q/C > 1

Scenariul 1: Situația actuală intersecția strd. Libertății – strd. Iuliu Maniu

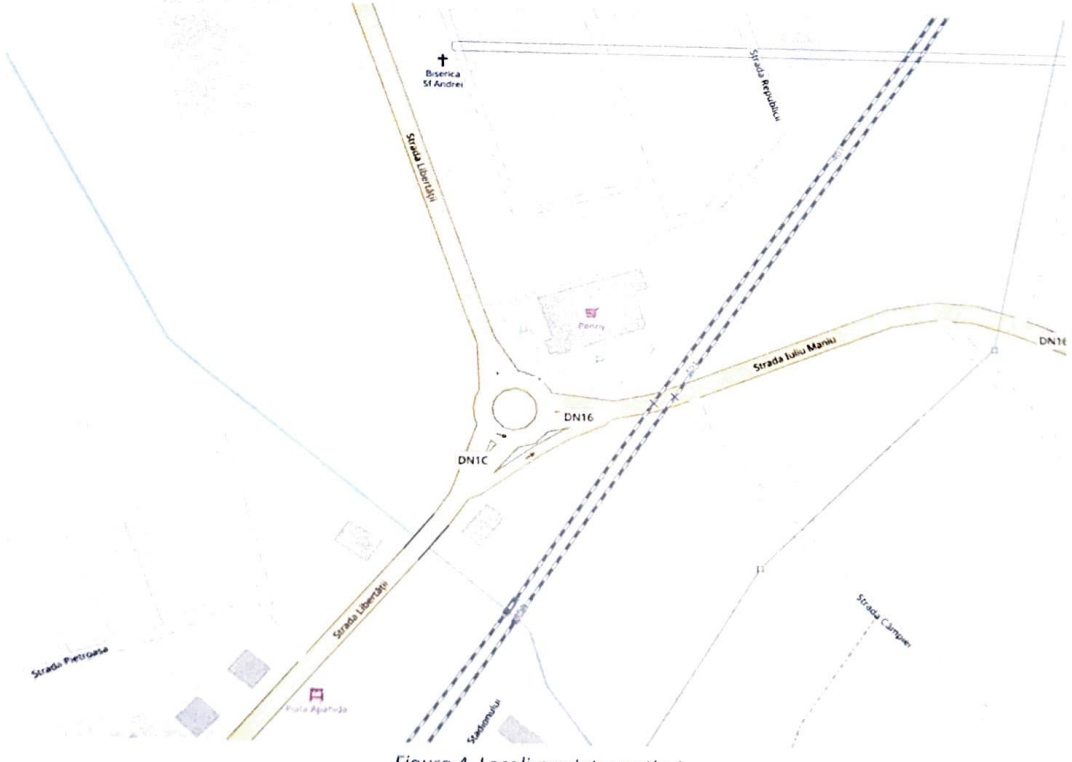


Figura 4. Localizare Intersecția 1.

Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

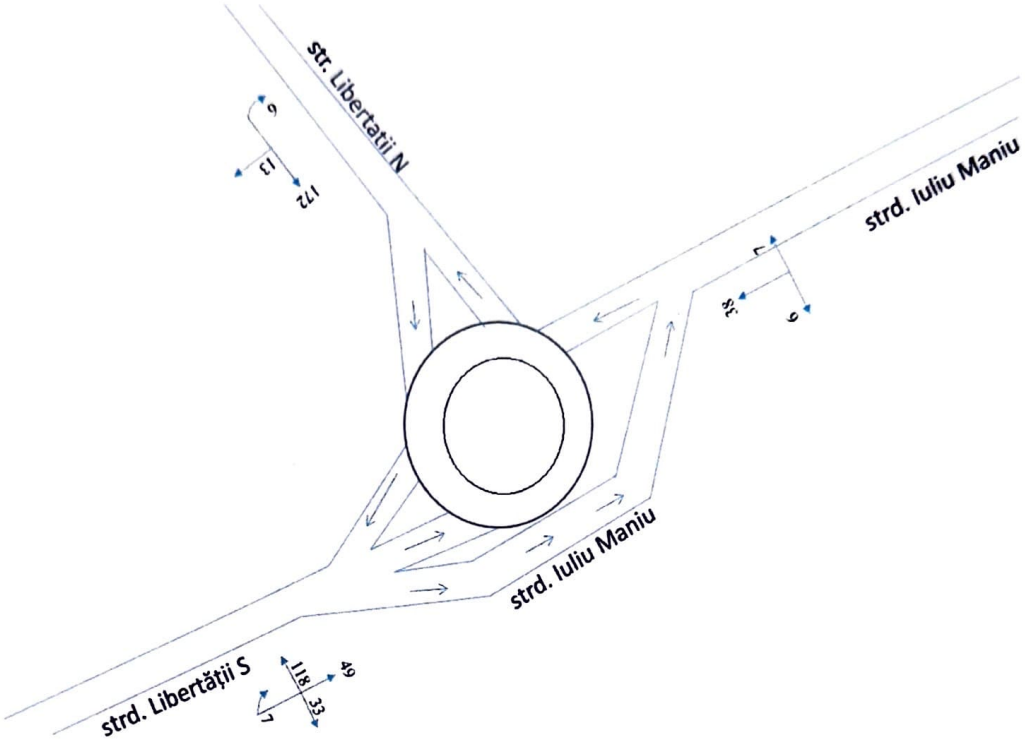


Figura 5. Schiță Intersecția 1

Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

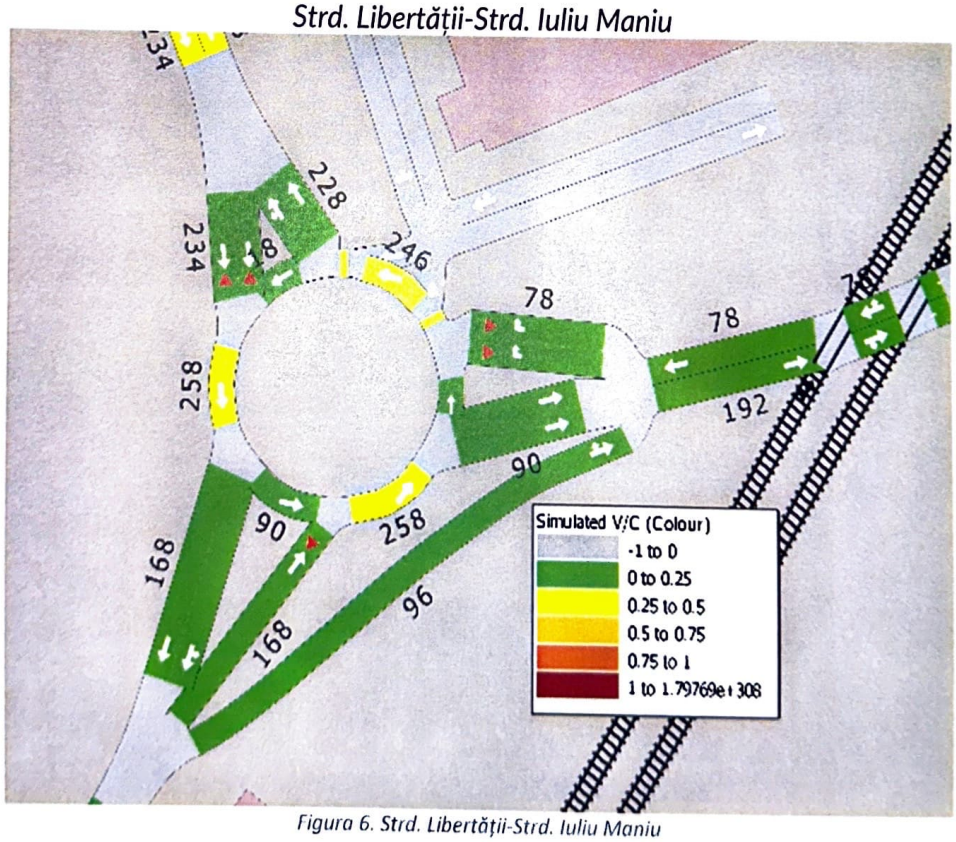


Figura 6. Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

Fluxuri de trafic în scenariul actual

Scenariul 2: Prognoză intersecția strd. Libertății – strd. Iuliu Maniu cu PUZ+locuri de parcare generate (1373)

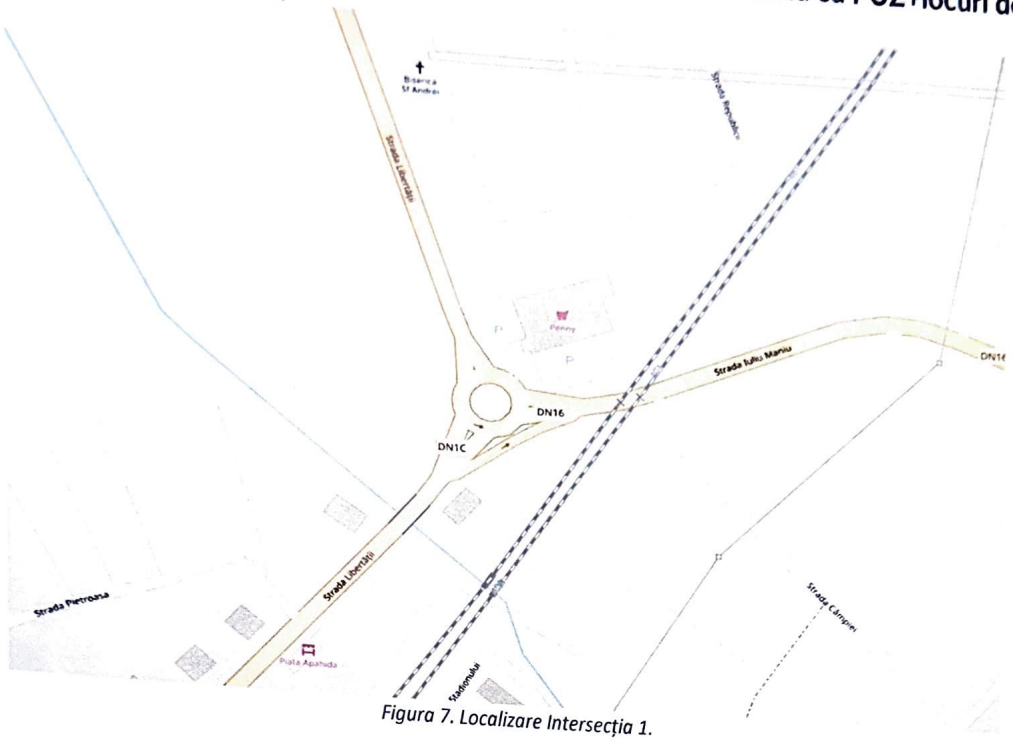


Figura 7. Localizare Intersecția 1.

Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

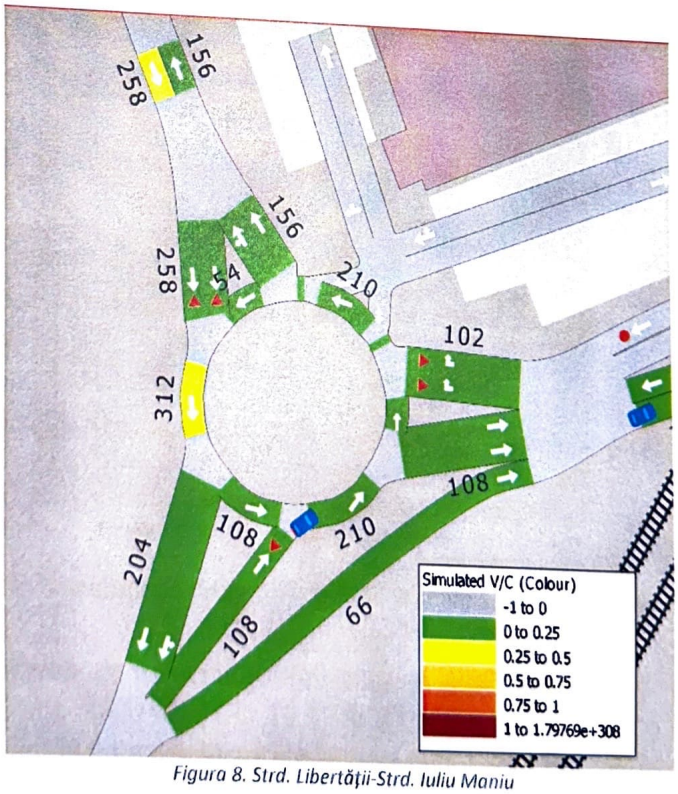


Figura 8. Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

Fluxuri de trafic în scenariul de prognoză PUZ+1373 locuri de parcare

Scenariul 3: Prognoză intersecția strd. Libertății – strd. Iuliu Maniu (cu realizarea străzii în lungul căii ferate)

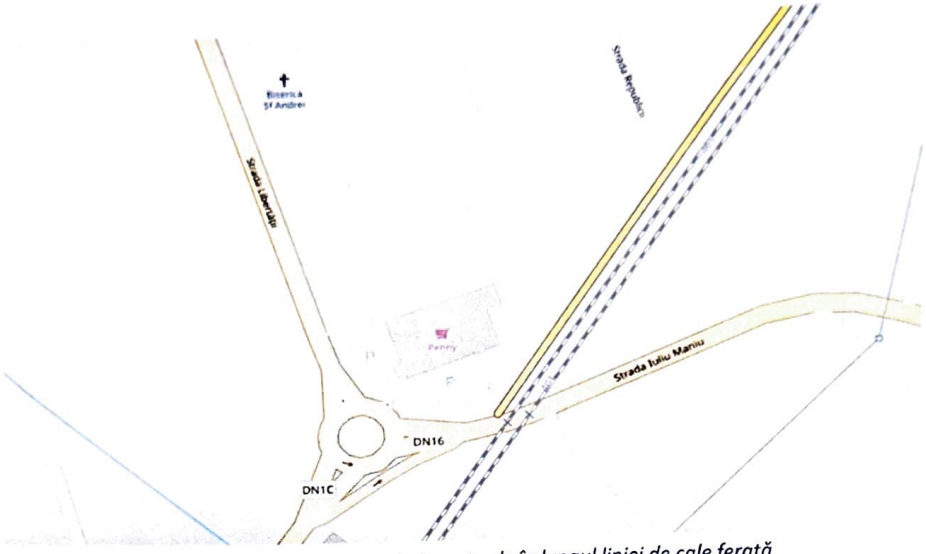


Figura 9. Localizare Intersecția 1 cu strada în lungul liniei de cale ferată

Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

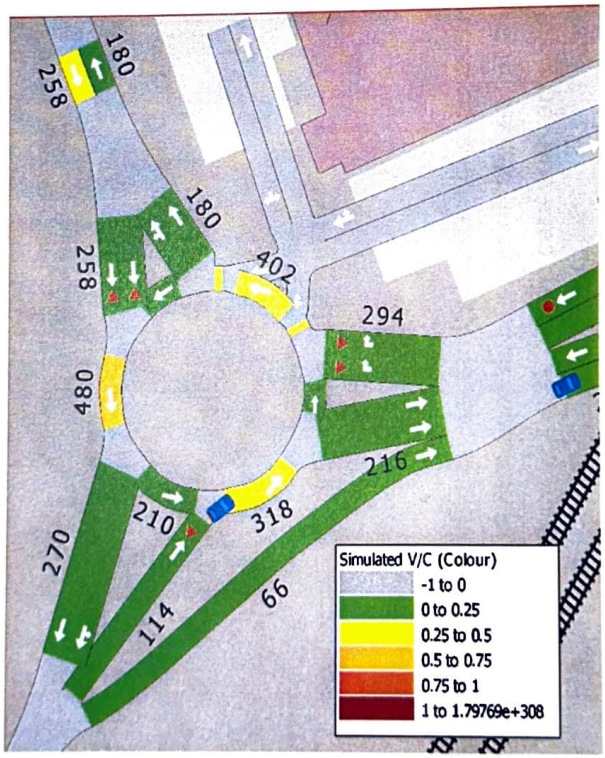


Figura 10. Strd. Libertății-Strd. Iuliu Maniu

Fluxuri de trafic în scenariul de prognoză cu PUZ și realizarea străzii de inel interior în lungul căii ferate

După realizarea construcțiilor prevăzute in PUZ se observă o creștere a întârzierilor din giratia analizată de la 16,19 la 27,51 s/veh. Prin darea in folosință a străzii de inel interior in lungul liniei ferate traficul generat de PUZ si zonele adiacente este temperat si astfel întârzierile se reduc la 25,18 s/veh.

2.3. Izocrone

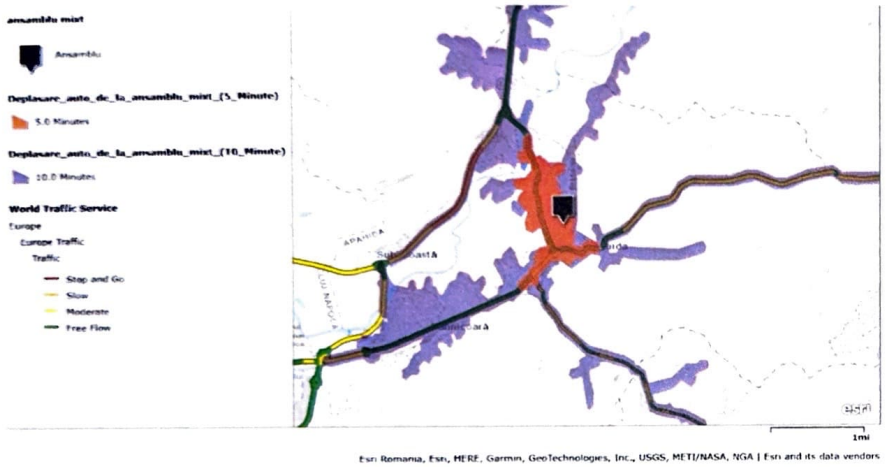


Figura 11. Izocronă deplasare auto 5 respectiv 10 minute minute de la dezvoltarea studiată

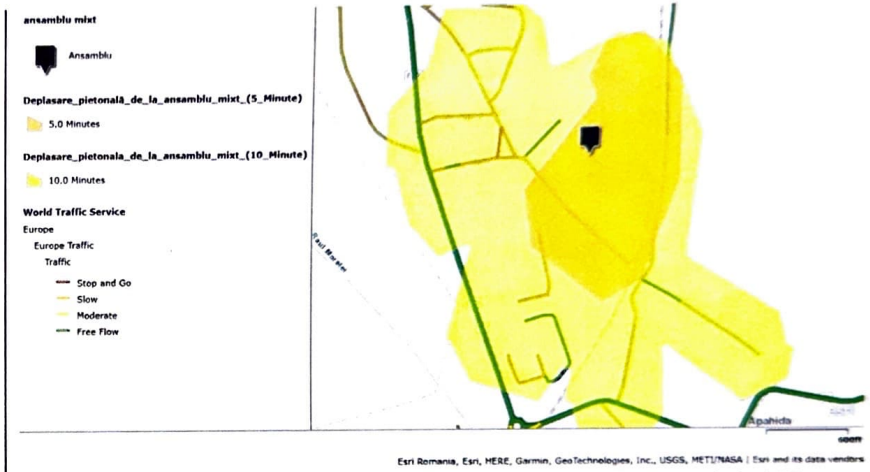


Figura 12. Izocronă deplasare pietonală 5 respectiv 10 minute minute de la PUZ

În figurile 11-12 sunt prezentate izocronele de deplasare pietonală si cu automobilul ținând cont de intervalul de deplasare de 5 respectiv 10 minute pentru deplasarea pietonală și auto și de nivelul de încărcare a traficului. Pentru o relevanță crescută, am atașat și stratul de trafic în timp real, observând cu această ocazie care sunt arterele problematice și care artere funcționează.

O izocronă prezintă un fenomen care se repetă la intervale de timp egal și cu durate egale. Mai poate fi caracterizată ca fiind o linie care unește pe o diagramă punctele egal depărtate în timp de un eveniment dat.

3.TERAPIA DEZVOLTĂRII CIRCULAȚIEI

3.1.Evaluarea prin simulare a efectului ansamblului asupra traficului în areal

Pentru a stabili măsurile ce se vor lua pentru terapia circulaţiei, s-au formulat şi analizat scenariul actula si de perspectivă. Scenariul ACTUAL şi Scenariul I de PERSPECTIVĂ în care se vor efectua investiţii în infrastructură, conform propunerilor din PUZ (1373 locuri de parcare). Scenariul II de PERSPECTIVA pe langa investiţii în infrastructură, se propune conform PUG- Apahida un drum de legatură paralelel cu calea ferata.

Evaluarea s-a efectuat prin simulare si s-au determinat următorii indicatori:

- Indicele de utilizare a capacității intersecției;
- Nivelul de serviciu intersecție;
- Întârzieri/vehicul;
- Emisii poluante.

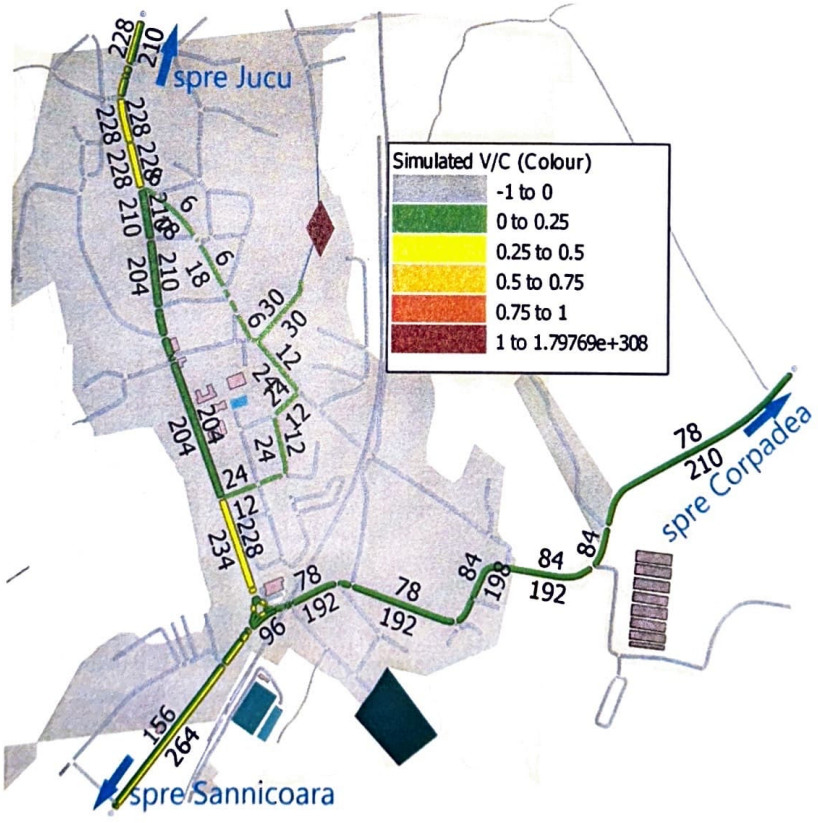


Figura 13. Scenariul actual

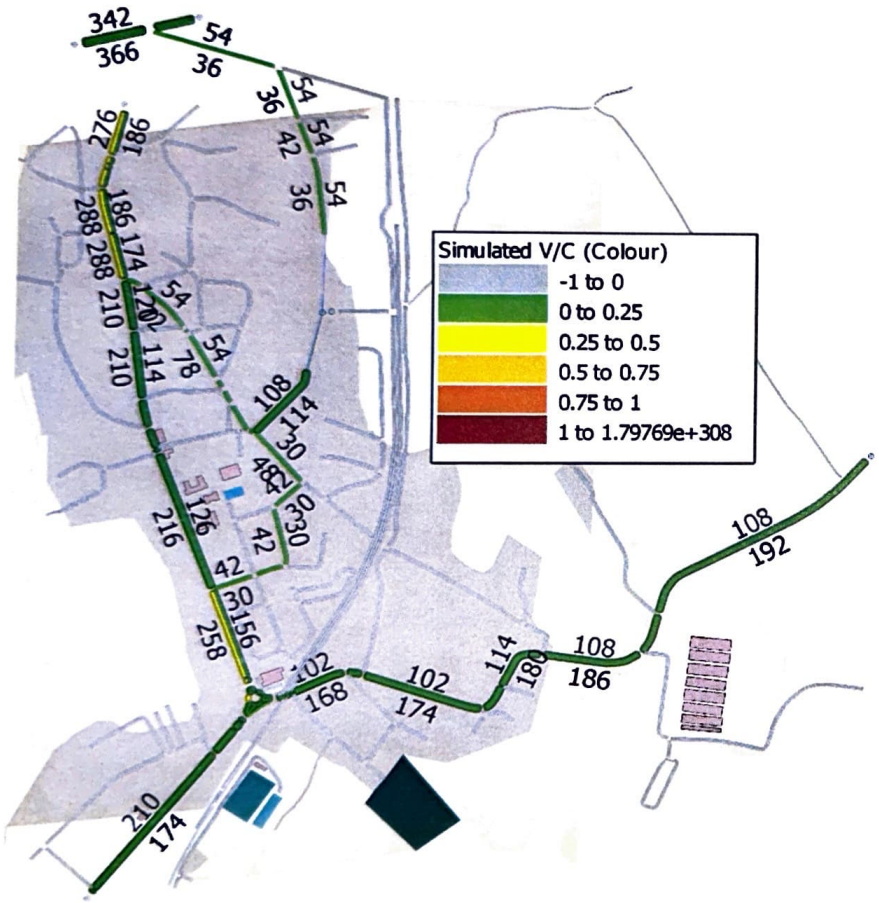


Figura 14. Scenariu realizare PUZ fără strada inel

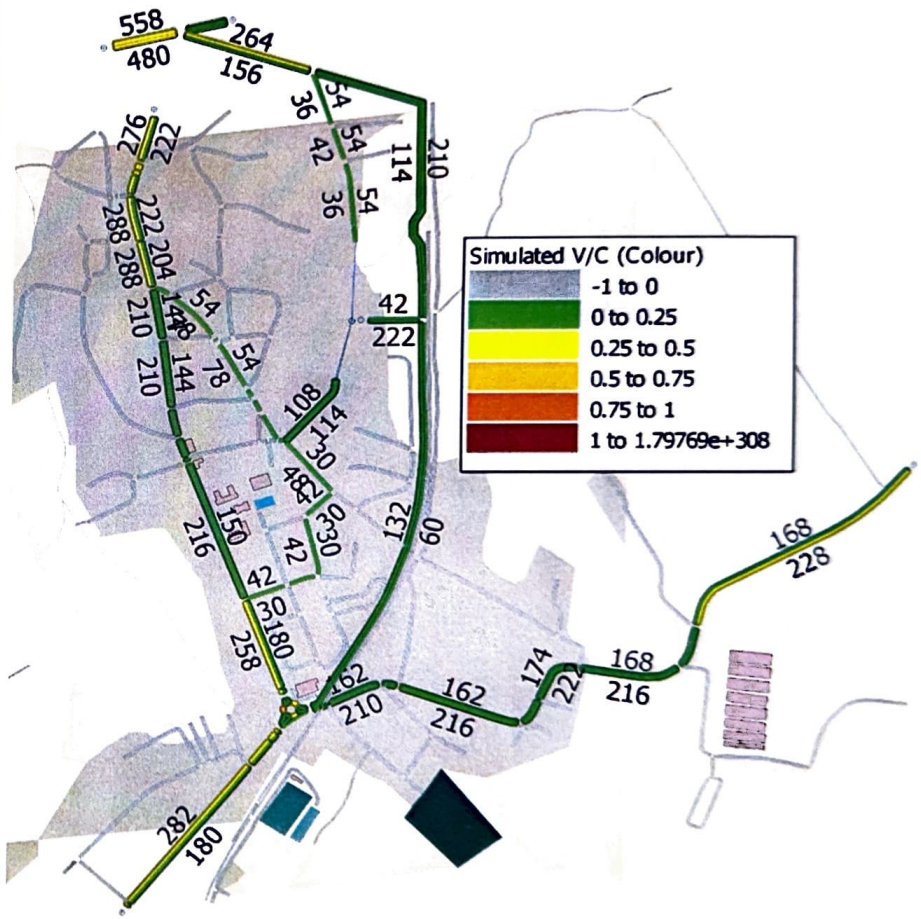


Figura 15. Figura 14. Scenariu realizare PUZ cu strada inel

In cadrul scenariului II s-a luat în considerare propunerea de amenajare a unui drum, conform PUG de-a lungul caii ferate, acesta fiind tangent PUZ-ului. In urma implementarii acestui drum cu ampriza de 9,00 metri, avand profilul conform figurii 16, acesta va prelua o parte din traficul de tranzit pe Sannicoara – Apahida – DN 1C.

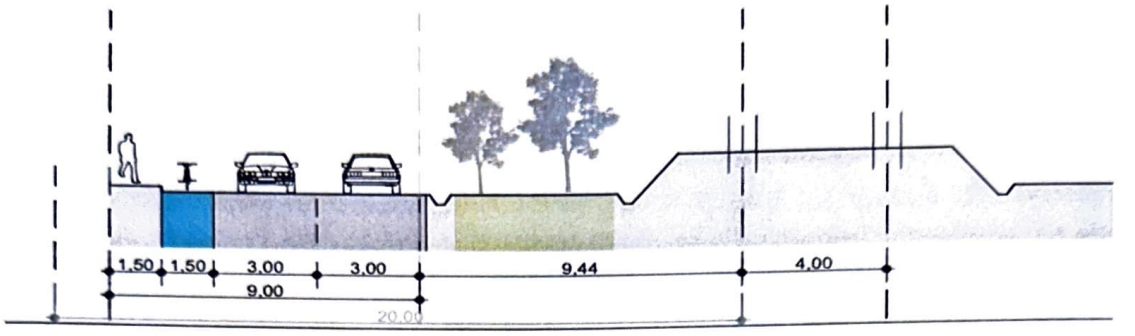


Figura 16. Profilul străzii inel propusă

Beneficiile implementării acestui drum:

- Descongestionarea străzii Libertății;
- Creșterea siguranței rutiere în comuna Apahida;
- Creșterea siguranței pietonale si a utilizatorilor vulnerabili;
- Reducerea timpilor de asteptare la intrarea in flux de pe strazile secundare;
- Îmbunătățirea mobilității prin scurtarea timpului de deplasare sau a întârzierilor;
- Economiile bugetare legate de timpii de deplasare și respectarea graficelor de timp ale transportului public;
- Datorita volumelor mari a virajelor de conflict se impune realizarea unei giratii între strada Libertății si strada inel interior de-a lungul căii ferate;
- Strada Libertății, cu precadere segementul dinspre DN1C are rezervă de capacitate pentru a prelua aceste volume de trafic generate de strada inel interior de-a lungul căii ferate propuse prin PUG – Apahida.

Din punct de vedere al emisiilor de CO2 și a fluxului de autovehicule și perspectivă, dezvoltarea propusă, împreună cu factorii demografici și perturbători incluși, vor contribui cu procente la creșterea valorilor inițiale. Analiza ilustrează faptul că se impune continuarea proiectelor de reducere a emisiilor poluante provenite din sectorul transporturilor prin încurajarea transportului public și astfel se reduce congestionarea urbană. Obiectivul nu este reducerea emisiilor, ci dezvoltarea economoderată și socială (creșterea urbană, zgomotul controlat, numărul redus de accidente și calitatea îmbunătățită a vieții).

4.CONCLUZII

Studiul de fată corespunzător *Eliberare P.U.Z - Realizare ansamblu mixt, strada George Coșbuc nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj*, și-a propus să analizeze impactul celor 1373 locuri de parcare din care 1180 parcări locuințe și 193 parcări comerț/ servicii complexului asupra traficului generat. Principalul obiectiv al acestui studiu îl reprezintă analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii acestui ansamblu mixt cu diferite funcțiuni: asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare.

Din punct de vedere al raportului debit/capacitate, intersecția și tronsoanele studiate pot prelua traficul generat de noua amenajare în condiții actuale de circulație, anumite străzi având o rezervă însemnată de capacitate de circulație.

Tabel 3. Nivelul de serviciu estimat pentru viitoarea dezvoltare urbană

Strada	Capacitatea de circulație [vet. et./h]	Nivelul mediu de serviciu actual	Nivelul de serviciu la ora de vârf actual	Nivelul mediu de serviciu perspectivă cu proiect	Nivelul de serviciu ora de vârf perspectivă cu proiect	Rezervă de capacitate
Strada Inel propus	1700	-	-	32%	82%	18%
Str. Libertății N	600	41%	78%	48%	85%	15%
Str. Libertății S	950	46%	95%	54%	98%	2%
Str. Decebal	650	4%	12%	6%	14%	76%
Str. Tudor Vladimirescu	1260	12%	19%	16%	22%	78%
Str. Crișan	600	3%	7%	5%	9%	91%
Str. Liliacului	400	2%	5%	4%	7%	93%

În concluzie, acest ansamblu va genera o circulație locală care nu va afecta condițiile de desfășurare a circulației din acest moment, fiind identificat intervalul de vârf 08:00-09:00 AM care va aduce un plus de 17,80% iar plusul mediu orar este de 7.10 %.

Scenariile analizate au fost testate în cadrul modelului de transport prezentat in capitolul anterior cu softul AIMSUN 8.3 Advanced Edition, si au inclus modelarea scenariilor proiectului cu și fără inel interior in lungul liniei ferate.

Analiza suplimentara a condus la formularea următoarelor concluzii:

a) în urma dezvoltării acestui PUZ racordarea străzilor propuse se va realiza direct in străzile existente, cu propunerile de modernizare menționate in cadrul documentației de PUZ;

b) pentru îmbunătățirea accesibilității si siguranței circulației din zona, s-au prevăzut 3 accese direct din străzile Crișan, Liliacului si Decebal. Străzile Crișan,

Liliacului si Decebal se clasifică ca fiind o străzi de categoria a III-a, având 2 benzi de circulație, 1 pe fiecare sens de mers, fiecare bandă având o lățime de 3.0 m și delimitate prin marcaje corespunzătoare. Situația actuală, a străzilor mai sus menționate se prezintă ca fiind străzi asfaltate fără trotuare, fără piste de biciclete. De asemenea PUZ-ul se va conecta tangent la drumul de legătura propus conform PUG Apahida, paralel cu calea ferată

c) Intersecțiile propuse se vor reglementa prin indicatoare rutiere. PUZ-ul are următoarele alternative de acces:
   - Libertății – Republicii – Decebal – PUZ;
   - Libertății – Horea – Decebal – PUZ;
   - Libertății – Cloșca – Decebal – PUZ;
   - Libertății – Crișan – PUZ;
   - Libertății – Decebal - Avram Iancu - Crișan – PUZ;
   - DN1C – DC 41 – Avram Iancu - Crișan – PUZ;
   - DN1C – DC 41 – Tudor Vladimirescu - Liliacului – PUZ;
   - DN1C – Vlad Țepeș - Liliacului – PUZ;
   - Drum de legatură propus conform PUG.

d) Pentru reglementarea circulației în interiorul parcării se vor folosi căi de acces prioritare și căi de acces secundare. Căile de acces cu prioritate sunt cele care vin dinspre strada Crișan respectiv Liliacului având amplasat indicatorul "Drum cu prioritate", astfel căile care se intersectează cu acestea având indicatorul "Cedează trecerea". Străzile propuse se vor amenaja cu trotuare si piste pentru bicicliști;

e) Referitor la conexiune PUZ-ului cu Centura Metropolitană, aceasta se va realiza prin Conexiuea 1 drumul de legatura DL 38 - NOD 19 - DN16 Apahida și prin Conexiune 2 Apahida DN1C;

f) Având in vedere poziționarea PUZ-ului si propunerea unei gării centrale din com. Apahida, deplasările se pot desfășura, in condiții foarte bune cu trenul;

g) Pentru transportul public de călători este nevoie de o depasare de 10 minute de mers pe jos până la stația de autobuz M41 și respectiv M41L .

În concluzie, conform scenariilor analizate, se poate afirma că, din punct de vedere al organizării circulației, investiția propusa poate fi racordată la actuala rețea stradală, fără să aibe un impact major asupra circulației actuale si de perspectivă in arealul studiat.

Întocmit:
ing. ȘERBU Călin

CAPE GEOTEHNICA S.R.L. – consultanță, asistență, proiectare, execuție
Calea Mănăștur nr. 103, ap. 52, 400663 Cluj-Napoca, Cluj, România
CUI **RO35180044**, Nr. de înreg. Registrul Comerțului **J12/3282/29.10.2015**
Tel./Fax +40 364 264 048, mobil +40 744 514 494, +40 747 845 362
e-mail: **capegeotehnica2015@gmail.com**

RAPORT GEOTEHNIC PRELIMINAR

INVESTIGARE TEREN PENTRU CONSTRUCTII, STRADA GEORGE COSBUC FN, LOCALITATEA APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUDETUL CLUJ

BENEFICIAR:

THYS HOUSING

CUPRINS

RAPORT GEOTEHNIC

1. DATE GENERALE……..……..3
2. SINTEZA INFORMATIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI……...5
3. INCADRAREA PRELIMINARA A LUCRARII IN CATEGORIA GEOTEHNICA…….8
4. CONCLUZII SI RECOMANDARI……..……9

DIAGRAME PENETRARI DINAMICE GRELE

ANEXE GRAFICE – plan de incadrare perimetru investigat

– plan de situatie cu amplasamentul sondajelor geotehnice

RAPORT GEOTEHNIC PRELIMINAR
INVESTIGARE TEREN PENTRU CONSTRUCTII, STRADA GEORGE COSBUC FN, LOCALITATEA APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUDETUL CLUJ

1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea si amplasamentul obiectivului

Obiectivul temei de cercetare este investigarea unui teren pentru constructii in vederea autorizarii lucrarilor de construire a unor imobile situate pe strada George Cosbuc fn, in localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj.

Amplasamentul proprietatii este reprezentat pe planurile anexate.

1.2 Beneficiar

THYS HOUSING

1.3 Scopul lucrarii. Faza

Autorizatie de construire. Calculul terenului de fundare. Dimensionarea fundatiei.

Studiul geotehnic se executa pentru proiect in faza unica SG-U, conform planului de situatie pus la dispozitie de catre beneficiar.

1.4 Date privind topografia si morfologia

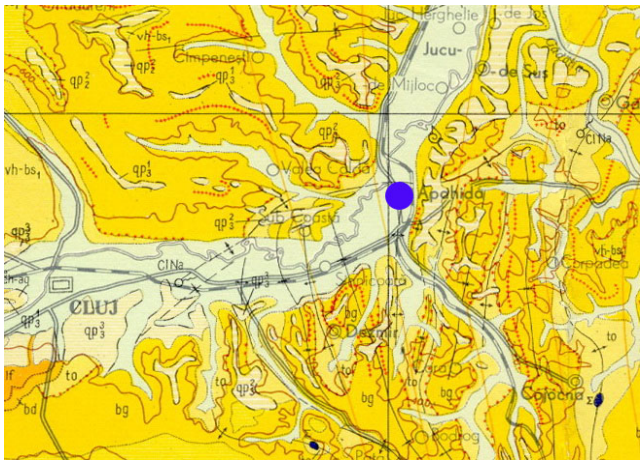
Perimetrul investigat se afla in arealul localitatii Apahida, ce este dispusa intre zona sudica a Podisului Somesan si cea de NW a Campiei Transilvaniei. Relieful este deluros cu aspect de podis.

1.5 Date privind geologia zonei

Din punct de vedere geologic perimetrul investigat apartine sedimentarului neogen al Bazinului Transilvaniei, ce este reprezentat in zona prin depozite badeniene si sarmatiene.

Ambele orizonturi sunt constituite din succesiuni de argile, argile marnoase, cele sarmatiene cu nivele cineritice pe alocuri, si nisipuri cu concretiuni calcaroase. Cele doua orizonturi sunt delimitate prin nivele de tufuri.

Peste acestea sunt dispuse depozitele cuaternare ale terasei Somesului Mic si afluentilor acestuia constituite din nisipuri si pietrisuri apartinand terasei superioare.



Harta geologica – extras din Foaia Cluj sc 1:200000

1.6 Date privind hidrologia

Perimetrul investigat se afla la cca. 920 m sud-est de cursul raului Somesul Mic.

In arealul proprietatii nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.

1.7 Date privind climatul

Regiunea este caracterizata de o clima temperat-continentala, cu specific de podis mediu si coline.

Arealul investigat este caracterizat de urmatoarele valori de temperatura si precipitatii:

Temperatura aerului

- temperatura medie anuala 8 – 9^0 C;
- temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie) este cuprinsa intre 18^0 C si 20^0 C;
- temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este intre $–4^0$ C si $–6^0$ C;

Precipitatii atmosferice

- cantitati medii anuale intre 600 si 700 mm;
- cantitati medii lunare maxime – iulie, 80 – 100 mm;
- cantitati medii lunare minime – ianuarie, <30 mm;

Durata stratului de zapada este 40 – 60 de zile, cu grosimea maxima a stratului de zapada cuprinsa intre 50 – 60 cm.

Conform hartii cu repartitia dupa indicele de umiditate (I_m) Thornthwaite, arealul se incadreaza la "tip I climatic" cu un I_m = -20...0.

Conform STAS 1709/1 – 90 zona prezinta un indice de inghet $I_{med}^{3/30}$=665, (in $^{o}C\times$ zile) si un indice maxim de inghet $I_{max\ 30}$=725 (in $^{o}C\times$ zile).

Conform STAS 6054-77 adancimea de inghet este de 80 – 90 cm.

Conform SR 174-1 (iulie 1997) amplasamentul se incadreaza la "zona calda"

1.8 Date seismice

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei, amplasamentul investigat se situeaza in zona de gradul 6 (scara MSK).

Conform Normativului P100 - 1/2013, privind proiectarea antiseismica a constructiilor pentru cutremure avand un interval mediu de recurenta IMR = 225 ani, si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este ag = 0.10g, iar valoarea perioadei de colt Tc = 0.7s.

2. SINTEZA INFORMATIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

2.1 Observatii obtinute in faza de recunoastere

Perimetrul investigat este amplasat pe strada George Cosbuc fn, in intravilanul localitatii Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj.



Foto1. Vedere generala perimetru

Terenul este stabil, relativ plan, fara deformari de suprafata evidente, curtea fiind in cea mai mare parte betonata, cu zone inierbate.

Suprafata totala a terenului este de 25320 mp.

Suprafata construita este de 7566 mp.

Perimetrul este delimitat de strada la sud, cu acces de pe strazile Liliacului la nord si respectiv Horea la sud si proprietati private cu sau fara constructii in rest.

2.2 Lucrari executate si rezultate obtinute

Pentru determinarea stratificatiei si a parametrilor geotehnici ai terenului natural, necesari proiectarii, precum si a prezentei si naturii apei subterane, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, calculului terenului de fundare si dimensionarii fundatiei, s-au executat preliminar 2 sondaje geotehnice (PDG1 si PDG2) pana la adancimea de 10.00 m, ce urmeaza a fi dublate de foraje geotehnice cu prelavare de probe de pamant.

Amplasamentul sondajelor este prezentat pe planul de situatie anexat.



Foto2-3. Locatii sondaje geotehnice PDG1 si PDG2

Incercarile PDG s-au executat in conformitate cu C 159–89 *Instructiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrarii cu con*.

Pe baza testelor PDG efectuate au fost calculate, cu relatia (1), valorile rezistentei dinamice la penetrare Rd iar acestea impreuna cu valorile N10 (numarul de lovituri necesare unei avansari de 10 cm) au fost folosite la diferentierea si delimitarea in situ a stratelor intalnite. In anexe sunt prezentate diagramele de incercare cu penetrometrul dinamic greu.

$$Rd = \frac{1}{e} \times \frac{G_1^2 \times h}{A \times (G_1 + G_2)} \quad \text{[MPa]} \quad (1) \quad \text{unde:}$$

e = patrunderea pe lovitura [cm]

G_1 = greutatea berbecului [kg]

G_2 = greutatea nicovalei + greutate tija de ghidaj + greutate con [kg]

h = inaltimea de cadere [kg]

A = aria suprafetei conului [cm^2]

Sondajele au evidentiat (adancimea maxima investigata 10.00 m) urmatoarea stratificatie:

Sondaj	PDG1		PD2	
Stratificatie	lim. sup (m)	lim. inf (m)	lim. sup (m)	lim. inf (m)
Umplutura heterogena argiloasa cu pietris - mai rar spre baza	0.00	2.00	0.00	1.00
Argila maloasa cu rar pietris	-	-	1.00	2.40
Pietris nisipos argilos, saturat, indesare medie	2.00	3.20	2.40	3.20
Argila marnoasa, cu intercalatii nisipoase, uscata, tare	3.20	10.00	3.20	10.00

Pamanturile interceptate sub umplutura s-au identificat conform standardului SR EN ISO 14688-2 *Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare* ca argile maloase, cu rar pietris, pietrisuri nisipoase argiloase, saturate, cu indesare medie si argile marnoase, uscate, tari.

Stratificatia de detaliu urmeaza a fi confirmata de forajele geotehnice si respectiv analizele de laborator efectuate pe probele de pamant.

2.3 Apa

Apa subterana a fost interceptata, la data executarii investigatiilor (aprilie 2019), la adancimilea de 0.60 m si respectiv 1.05 m (nivel hidrostatic) in nivelul de umplutura.

Perimetrul investigat se afla la cca. 920 m sud-est de cursul raului Somesul Mic.

In arealul proprietatii nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.

3. INCADRAREA PRELIMINARA A LUCRARII IN CATEGORIA GEOTEHNICA

Conform normativului NP 074/2014 “Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii” incadrarea perimetrului studiat in categoria geotehnica se face pe baza urmatorilor factori de definire ai riscului geotehnic astfel:

teren de fundare "bun/mediu/dificil” (*)	– 2/3/6 puncte
epuizmente "normale"	– 2 puncte
lucrare cu importanta "normala"	– 3 puncte
vecinatati – "risc moderat"	– 3 puncte
zona seismica cu valoare ag=0.10g	– 1 punct

TOTAL = 11/12/15 puncte

(*) S-au incadrat la teren de fundare:
- “bun” argilele marnoase
- “mediu” pietrisurile nisipoase argiloase
- “dificil” umplutura heterogena si argila maloasa cu rar pietris

Pe baza acestor parametrii perimetrul investigat se incadreaza la categoria geotehnica 2 – risc geotehnic "moderat" (10 – 14 puncte) si respectiv 3 – risc geotehnic "major" (15 – 22 puncte).

4. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Obiectivul prezentului raport geotehnic este investigarea unui teren pentru constructii in vederea autorizarii lucrarilor de construire a unor imobile situate pe strada George Cosbuc fn, in localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj.

Terenul este stabil, relativ plan, fara deformari de suprafata evidente, curtea fiind in cea mai mare parte betonata, cu zone inierbate.

Suprafata totala a terenului este de 25320 mp.

Suprafata construita este de 7566 mp.

Perimetrul este delimitat de strada la sud, cu acces de pe strazile Liliacului la nord si respectiv Horea la sud si proprietati private cu sau fara constructii in rest..

In scopul determinarii stratificatiei si parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum si a prezentei si naturii apei subterane, s-au executat preliminar 2 sondaje geotehnice (PDG1 si PDG2) pana la adancimea de 10.00 m, ce urmeaza a fi dublate de foraje geotehnice cu prelavare de probe de pamant.

Conform SR EN ISO 14688-2 *Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare* pamanturile interceptate sub umplutura s-au incadrat la argile maloase, cu rar pietris, pietrisuri nisipoase argiloase, saturate, cu indesare medie si argile marnoase, uscate, tari.

Umplutura heterogena este constituita din argila in amestec cu pietris.

Apa subterana a fost interceptata, la data executarii investigatiilor (aprilie 2019), la adancimilea de 0.60 m si respectiv 1.05 m (nivel hidrostatic) in nivelul de umplutura.

Perimetrul investigat se afla la cca. 920 m sud-est de cursul raului Somesul Mic.

In arealul proprietatii nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.

Avand in vedere litologia si indicii geotehnici determinati recomandam urmatoarele:

- pentru obtinerea unei imagini de ansamblu a stratificatiei terenului si determinarea parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, in faza ulterioara de proiectare, se vor executa investigatii geotehnice suplimentare de detaliu, ce vor include prelevarea de probe de pamant ce vor fi analizate in laboratorul de specialitate.

- se va opta pentru un sistem de fundare directa, in nivelul de argila marnoasa, uscata, tare
- pentru stratele interceptate in sondajul preliminar (sub rezerva confirmarii analizelor de laborator intr-o faza de cercetare ulterioara), se vor lua in calcul ca valori orientative de baza urmatoarele presiuni conventionale (in conformitate cu normativul NP112/04 *Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa* Anexa A, tabel A.3):
  - argila maloasa - p_{conv} = 120 kPa
  - pietris nisipos argilos - p_{conv} = 250 kPa
  - argila marnoasa - p_{conv} = 350 kPa
- adancimea minima de fundare recomandata $\boldsymbol{D_{f\ min}}$ este de 3.40 m fata de cota terenului sistematizat (incastrare minima 0.20 m in stratul portant recomandat)
- in scopul executarii lucrarilor in conditii de securitate, se recomanda sprijinirea peretilor pe parcursul saparii gropilor de fundatie
- de asemenea se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata
- imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiilor vor fi umplute cu pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime
- nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiilor
- ultimul strat de cca. 20-30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp – in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva – si imediat inaintea turnarii betonului in fundatii
- anexele cladirilor vor fi fundate la aceeasi adancime cu constructiile respective, pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor sau umflarilor diferite de la un punct la altul
- se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladire
- se vor executa lucrari de hidroizolatii precum si un sistem permanent de drenare si evacuare apelor pluviale si a celor subterane pentru evitarea aparitiei de infiltratii in zona fundatiilor, ceea ce ar conduce in timp la degradarea acestora

- se vor lua masuri de urmarire periodica a constructiilor (tasari, deplasari) si compararea cu cele avute in vedere de proiectant
- se va solicita prezenta inginerului geotehnician pe parcursul executarii lucrarilor de cate ori este nevoie si obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant si cotei de fundare.

Intocmit: Inginer geolog Gabriel Baciu

SC CAPE GEOTEHNICA SRL

SANTIER: Str. George Cosbuc fn, localitatea Apahida

BENEFICIAR: : THYS HOUSING

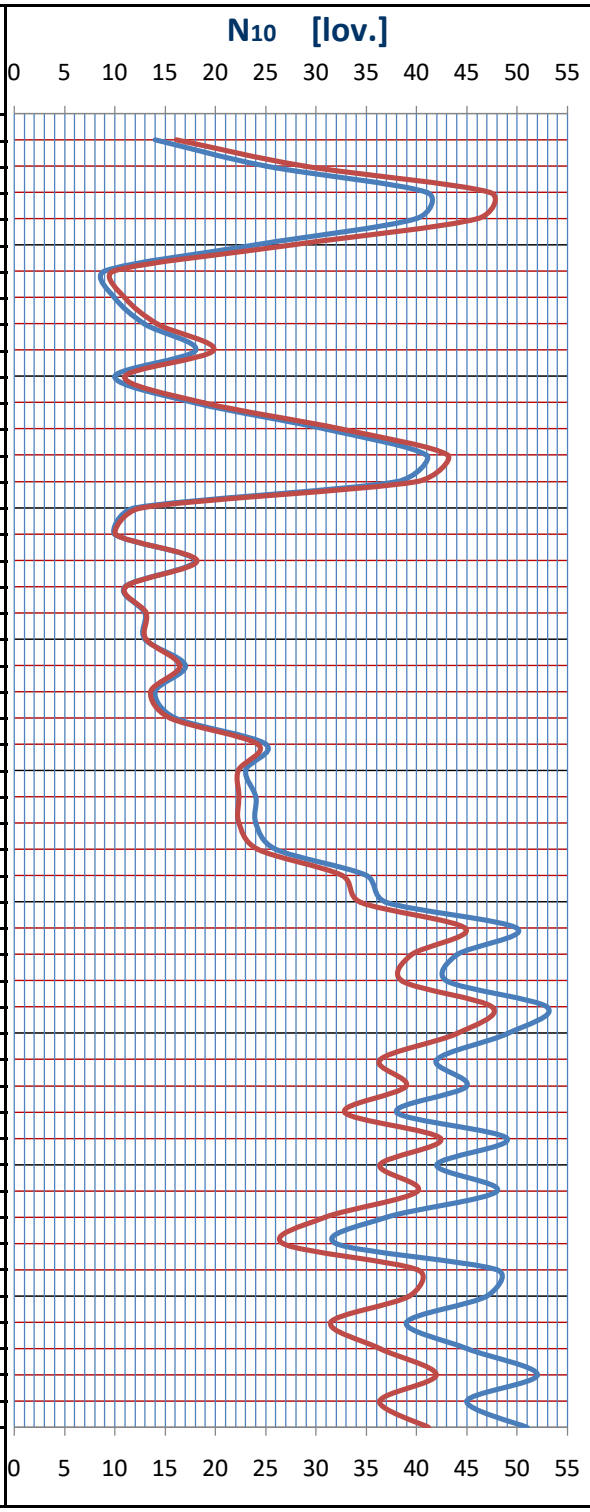
PENETRARI DINAMICE CU PENETROMETRUL DINAMIC GREU

conform NORMATIV C159-89

Poziţia: conform plan **Cota: 0.00 m nivel teren**

PDG1

α	Nr.lov. N10	Rd *(MPa)*	Descriere stratificatie	APA SUBTE-RANA	Adancimea
11.53	14	16.14	*umplutura heterogena argiloasa in amestec cu pietris - mai rar spre baza*		0.20
	25	28.82			0.40
	41	47.26		NH	0.60
	40	46.10			0.80
	24	27.66			1.00
11.00	9	9.90			1.20
	10	11.00			1.40
	13	14.30			1.60
	18	19.80			1.80
	10	11.00			2.00
10.52	18	18.94	*pietris nisipos argilos saturat indesare medie*		2.20
	31	32.61			2.40
	41	43.13			2.60
	38	39.98			2.80
	12	12.62			3.00
10.09	10	10.09	*argila marnoasa, cu intercalatii nisipoase, uscata, tare*		3.20
	18	18.16			3.40
	11	11.10			3.60
	13	13.12			3.80
	13	13.12			4.00
9.68	17	16.46			4.20
	14	13.55			4.40
	16	15.49			4.60
	25	24.20			4.80
	23	22.26			5.00
9.31	24	22.34			5.20
	24	22.34			5.40
	26	24.21			5.60
	35	32.59			5.80
	37	34.45			6.00
8.97	50	44.85			6.20
	44	39.47			6.40
	43	38.57			6.60
	53	47.54			6.80
	49	43.95			7.00
8.65	42	36.33			7.20
	45	38.93			7.40
	38	32.87			7.60
	49	42.39			7.80
	42	36.33			8.00
8.35	48	40.08			8.20
	37	30.90			8.40
	32	26.72			8.60
	48	40.08			8.80
	47	39.25			9.00
8.07	39	31.47			9.20
	45	36.32			9.40
	52	41.96			9.60
	45	36.32			9.80
	51	41.16			10.00





Masa berbec = 50 kg

H [m] = 0.50

Rd [Mpa]

EXECUTAT: ing. Laura Baciu VERIFICAT: ing. Gabriel Baciu DATA: aprilie 2019

SC CAPE GEOTEHNICA SRL

SANTIER: Str. George Cosbuc fn, localitatea Apahida

BENEFICIAR: : THYS HOUSING

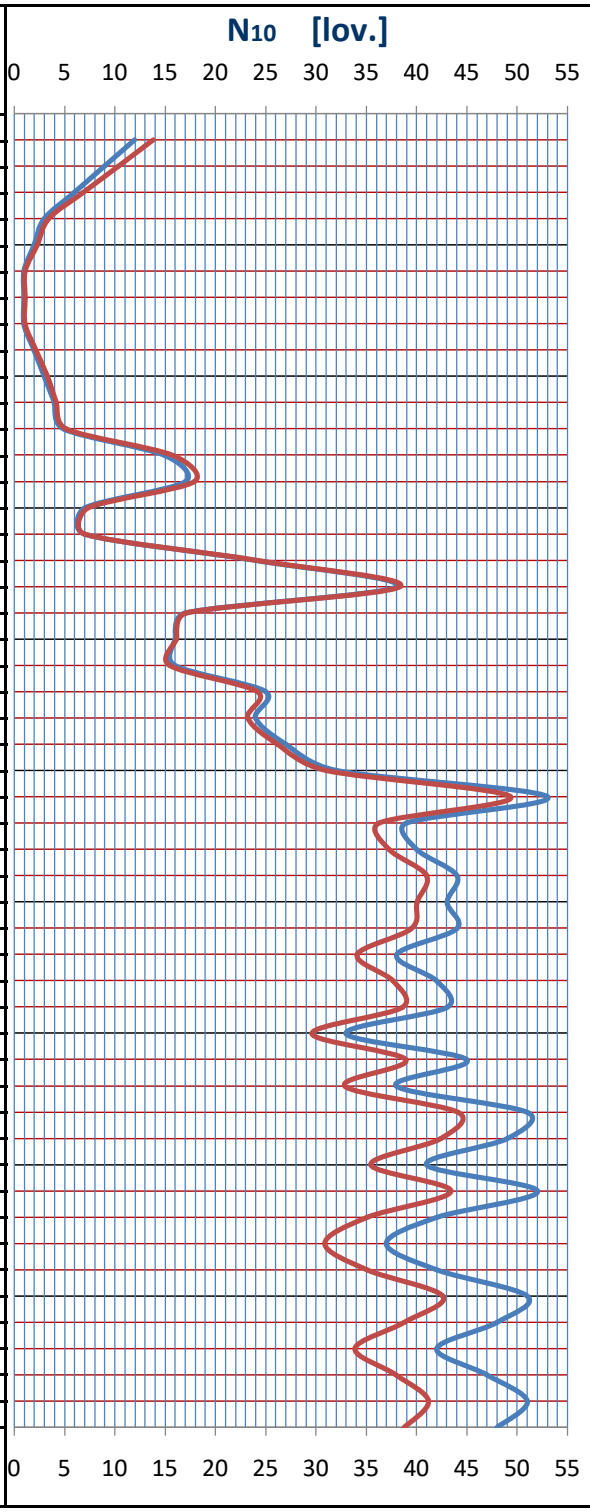
PENETRARI DINAMICE CU PENETROMETRUL DINAMIC GREU

conform NORMATIV C159-89

Poziţia: conform plan **Cota: 0.00 m nivel teren**

PDG2

α	Nr.lov. N10	Rd *(MPa)*	Descriere stratificatie	APA SUBTE-RANA	Adancimea
11.53	12	13.83	*umplutura heterogena argiloasa in amestec cu pietris - mai rar spre baza*		0.20
	9	10.37			0.40
	6	6.92			0.60
	3	3.46			0.80
	2	2.31		NH	1.00
11.00	1	1.10	*argila maloasa cu rar pietris*		1.20
	1	1.10			1.40
	1	1.10			1.60
	2	2.20			1.80
	3	3.30			2.00
10.52	4	4.21			2.20
	5	5.26			2.40
	15	15.78	*pietris nisipos argilos saturat indesare medie*		2.60
	17	17.88			2.80
	7	7.36			3.00
10.09	7	7.06	*argila marnoasa, cu intercalatii nisipoase, uscata, tare*		3.20
	24	24.22			3.40
	38	38.34			3.60
	17	17.15			3.80
	16	16.14			4.00
9.68	16	15.49			4.20
	25	24.20			4.40
	24	23.23			4.60
	27	26.14			4.80
	32	30.98			5.00
9.31	53	49.34			5.20
	39	36.31			5.40
	40	37.24			5.60
	44	40.96			5.80
	43	40.03			6.00
8.97	44	39.47			6.20
	38	34.09			6.40
	42	37.67			6.60
	43	38.57			6.80
	33	29.60			7.00
8.65	45	38.93			7.20
	38	32.87			7.40
	51	44.12			7.60
	49	42.39			7.80
	41	35.47			8.00
8.35	52	43.42			8.20
	42	35.07			8.40
	37	30.90			8.60
	42	35.07			8.80
	51	42.59			9.00
8.07	48	38.74			9.20
	42	33.89			9.40
	47	37.93			9.60
	51	41.16			9.80
	48	38.74			10.00



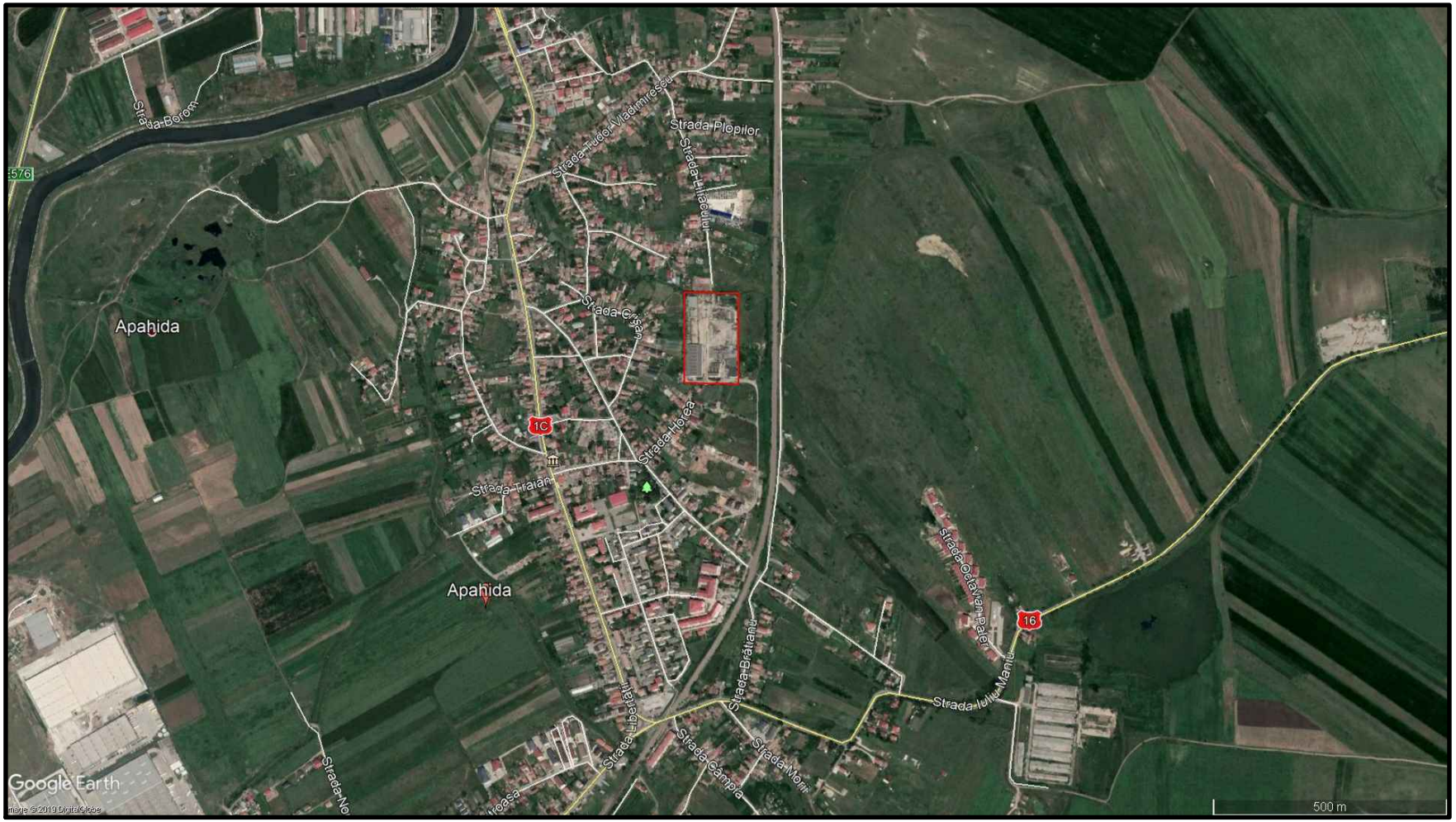


Masa berbec = 50 kg

H [m] = 0.50

Rd [Mpa]

EXECUTAT: ing. Laura Baciu VERIFICAT: ing. Gabriel Baciu DATA: aprilie 2019



Legenda:

Perimetrul investigat

CAPE GEOTEHNICA SRL
CUI 35180044; J12/3282/29.10.2015
Calea Manastur, nr. 103, ap. 52,
Cluj-Napoca, judetul Cluj
Tel/Fax: +40 364 264 048
Mobil: +40 0744514494, 0747845362

Beneficiar :
THYS HOUSING

Obiectiv/Amplasament :
Investigare teren pentru constructii, strada George Cosbuc fn, localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj

Faza
SG-U

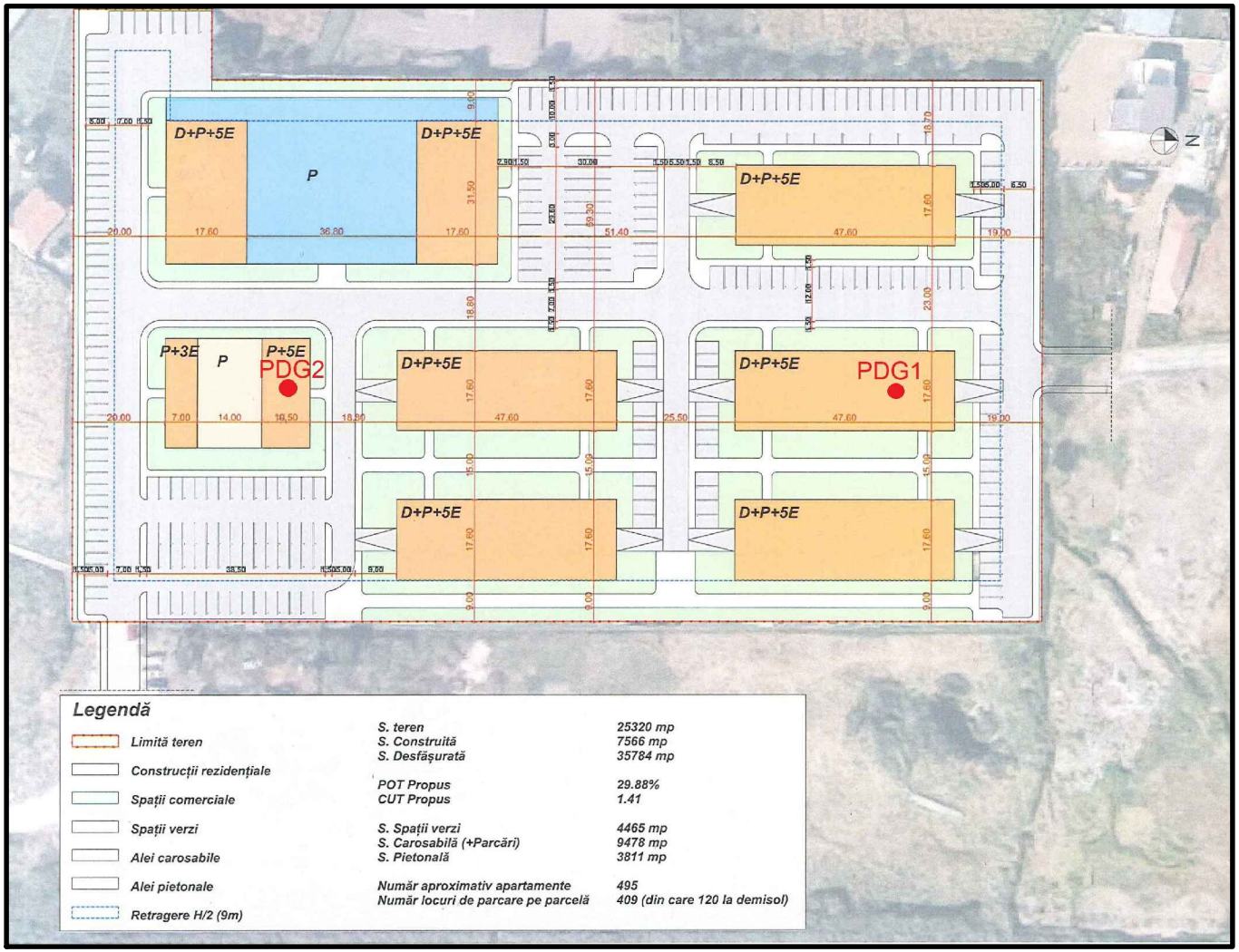
Director proiect:		
Desenat :	ing. geolog Laura Baciu	
Proiectat :		
Verificat :	ing. geolog Gabriel Baciu	

Scara:
1:2500

Data:
aprilie 2019

Denumire plansa :
Plan de incadrare perimetru investigat

Nr. planşa: 01



Legenda:

Perimetrul investigat

PDG Sondaj geotehnic

CAPE GEOTEHNICA SRL *CUI 35180044; J12/3282/29.10.2015* *Calea Manastur, nr. 103, ap. 52,* *Cluj-Napoca, judetul Cluj* *Tel/Fax: +40 364 264 048* *Mobil: +40 0744514494, 0747845362*	Beneficiar : THYS HOUSING	Obiectiv/Amplasament : ***Investigare teren pentru constructii, strada George Cosbuc fn, localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj***	Faza SG-U	
Director proiect:			Scara: 1:500	Denumire plansa : Plan de situatie cu amplasamentul sondajelor geotehnice
Desenat :	ing. geolog Laura Baciu			
Proiectat :			Data: ***aprilie 2019***	
Verificat :	ing. geolog Gabriel Baciu			Nr. planșa: 02

CAPE GEOTEHNICA S.R.L. – consultanță, asistență, proiectare, execuție
Calea Mănăștur nr. 103, ap. 52, 400663 Cluj-Napoca, Cluj, România
CUI **RO35180044**, Nr. de înreg. Registrul Comerțului **J12/3282/29.10.2015**
Tel./Fax +40 364 264 048, mobil +40 744 514 494, +40 747 845 362
e-mail: **capegeotehnica2015@gmail.com**

RAPORT GEOTEHNIC

AMENAJARE DRUM DE ACCES STRADA CRISAN NR. 20 LOCALITATEA APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUDETUL CLUJ

BENEFICIAR:

OVIDIU MOLDOVAN

CUPRINS

RAPORT GEOTEHNIC

1. DATE GENERALE……..3
2. SINTEZA INFORMATIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI……...5
3. INCADRAREA LUCRARII IN CATEGORIA GEOTEHNICA……..…9
4. CATEGORII DE TEREN LA SAPARE……..…..10
5. CONCLUZII SI RECOMANDARI……..……10

FISE FORAJE GEOTEHNICE

ANEXE GRAFICE – plan de incadrare perimetru investigat

– plan de situatie cu amplasamentul forajelor geotehnice

RAPORT GEOTEHNIC
AMENAJARE DRUM DE ACCES STRADA CRISAN NR. 20 LOCALITATEA APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUDETUL CLUJ

1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea si amplasamentul obiectivului

Obiectivul temei de cercetare este executarea unor lucrari de amenajare a unui drum de access pentru strada Crisan nr. 20 (nr.cad. 63848), in localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj. Amplasamentul proprietatii este reprezentat pe planurile anexate.

1.2 Beneficiar

Ovidiu Moldovan

1.3 Scopul lucrarii. Faza

Prezentul raport geotehnic s-a realizat cu scopul de a oferi informatii privind stratificatia si caracteristicile geotehnice ale terenului natural in arealul obiectivului investigat, precum si informatii privind natura si prezenta apelor de suprafata si subterane. Studiul geotehnic se executa pentru proiect in faza SG-U, conform planului de situatie pus la dispozitie de catre beneficiar.

1.4 Date privind topografia si morfologia

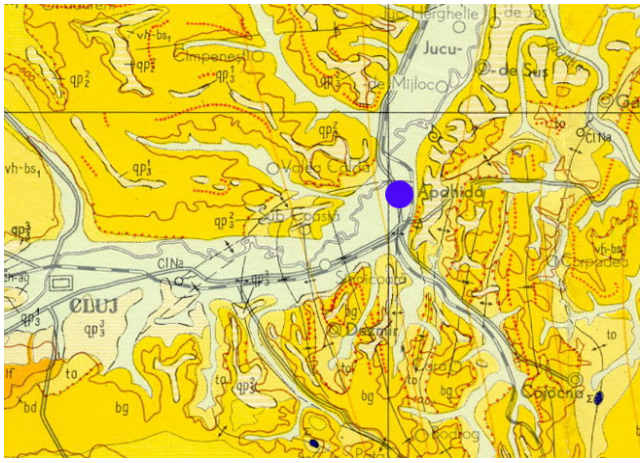
Perimetrul investigat se afla in arealul localitatii Apahida, ce este dispusa intre zona sudica a Podisului Somesan si cea de NW a Campiei Transilvaniei. Relieful este deluros cu aspect de podis.

1.5 Date privind geologia zonei

Din punct de vedere geologic perimetrul investigat apartine sedimentarului neogen al Bazinului Transilvaniei, ce este reprezentat in zona prin depozite badeniene si sarmatiene.

Ambele orizonturi sunt constituite din succesiuni de argile, argile marnoase, cele sarmatiene cu nivele cineritice pe alocuri, si nisipuri cu concretiuni calcaroase. Cele doua orizonturi sunt delimitate prin nivele de tufuri.

Peste acestea sunt dispuse depozitele cuaternare ale terasei Somesului Mic si afluentilor acestuia constituite din nisipuri si pietrisuri apartinand terasei superioare.



Harta geologica – extras din Foaia Cluj sc 1:200000

1.6 Date privind hidrologia

In perimetrul investigat nu s-a identificat prezenta unor cursuri permanente de apa.

Raul Somesul Mic se afla la o distanta de cca. 770 m nord-vest de proprietate.

1.7 Date privind climatul

Regiunea este caracterizata de o clima temperat-continentala, cu specific de podis mediu si coline.

Arealul investigat este caracterizat de urmatoarele valori de temperatura si precipitatii:

Temperatura aerului

- temperatura medie anuala 8 – 9^0 C;
- temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie) este cuprinsa intre 18^0 C si 20^0 C;
- temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este intre -4^0 C si -6^0 C;

Precipitatii atmosferice

- cantitati medii anuale intre 600 si 700 mm;
- cantitati medii lunare maxime – iulie, 80 – 100 mm;
- cantitati medii lunare minime – ianuarie, <30 mm;

Durata stratului de zapada este 40 – 60 de zile, cu grosimea maxima a stratului de zapada cuprinsa intre 50 – 60 cm.

Conform hartii cu repartitia dupa indicele de umiditate (I_m) Thornthwaite, arealul se incadreaza la "tip I climatic" cu un I_m = -20...0.

Conform STAS 1709/1 – 90 zona prezinta un indice de inghet $I_{med}^{3/30}$=665, (in $^oC\times$ zile) si un indice maxim de inghet $I_{max\ 30}$=725 (in $^oC\times$ zile).

Conform STAS 6054-77 adancimea de inghet este de 80 – 90 cm.

Conform SR 174-1 (iulie 1997) amplasamentul se incadreaza la "zona calda".

1.8 Date seismice

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei, amplasamentul investigat se situeaza in zona de gradul 6 (scara MSK).

Conform Normativului P100 - 1/2013, privind proiectarea antiseismica a constructiilor pentru cutremure avand un interval mediu de recurenta IMR = 225 ani, si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este ag = 0.10g, iar valoarea perioadei de colt Tc = 0.7s.

2. SINTEZA INFORMATIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

2.1 Observatii obtinute in faza de recunoastere

Perimetrul investigat este amplasat in arealul strazii Crisan nr. 20 (nr.cad 63848), in localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj.



Foto1. Vedere generala perimetru

Terenul este relativ plan, inierbat, suprafata totala a proprietatii fiind de 1067 mp.

In perimetru sunt curti si constructii cu suprafata totala de 253 mp, restul fiind arabil.

La limita estica a perimetrului este un sant de colectare si evacuare a apelor pluviale.

Perimetrul este delimitat de strada Crisan la vest si proprietati private, cu sau fara constructii in rest.

2.2 Lucrari executate si rezultate obtinute

Pentru determinarea stratificatiei si a parametrilor geotehnici ai terenului natural, necesari proiectarii, precum si a prezentei si naturii apei subterane, s-au executat 2 foraje geotehnice (FG1 – FG2) cu o instalatie de foraj percutor Atlas Copco Cobra TTe, pe adancimea maxima de 2.00 m. Amplasamentul forajelor este prezentat pe planul de situatie anexat.



Foto2-3. Foraj geotehnic FG1 (stg.) si FG2 (dr.)

Stratificatia de detaliu se gaseste in fisele de foraj anexate prezentului raport geotehnic.

Din foraje s-au prelevat probe de pamant, in scopul determinarii parametrilor geotehnici necesari pentru calculul terenului de fundare.

Forajele au evidentiat (adancimea maxima investigata 2.00 m) urmatoarea stratificatie:

Foraj	FG1		FG2	
Stratificatie	lim. sup (m)	lim. inf (m)	lim. sup (m)	lim. inf (m)
Sol vegetal	0.00	0.20	0.00	0.20
Nisip prafos, slab, argilos, foarte umed, indesare medie, cu rar pietris	0.20	0.90	0.20	1.00
Pietris cu nisip / nisip cu pietris, saturat, indesare medie, local cu zone maloase	0.90	2.00	1.00	2.00

Analizele de laborator executate au pus in evidenta urmatorii indici geotehnici:

Strate	Foraj	Adancime m	W %	Ip	Ic	γ_w kN/m^3	γ_d kN/m^3	n %	e	Sr	UL %	Un
Nisip prafos	FG1	1.10	18.8	7.2	0.79	21.4	18.0	32.2	0.48	1.05	50	50
Pietris cu nisip	FG1	1.80	12.2	-	-	22.8	20.3	23.3	0.30	1.06	-	27
Nisip prafos	FG2	1.10	18.2	7.0	0.76	22.5	19.0	28.4	0.40	1.22	45	49
Nisip cu pietris	FG2	1.80	16.1	-	-	21.7	18.7	29.7	0.42	1.01	40	100

Pamanturile interceptate sub solul vegetal s-au identificat conform standardului SR EN ISO 14688-2 *Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare* ca nisipuri prafoase, foarte umede, cu indesare medie si pietrisuri cu nisip / nisipuri cu pietris, saturate, cu indesare medie, putin active.

Pentru stratele interceptate in foraje, pe baza determinarilor executate in laborator, se vor considera urmatoarele valori medii caracteristice ale unghiului de frecare interna Φ' si coeziunii c' (in conformitate cu NP 122/10 *Normativ privind determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici* Anexa A.6, Tabelul A.6.1):

- nisip prafos – Φ' = 24 grade si c' = 5 kPa
- nisip cu pietris – Φ' = 33 grade si c' = 2 kPa
- pietris cu nisip – Φ' = 35 grade si c' = 0 kPa

Din punct de vedere al calitatii ca materiale pentru terasamente (in conformitate cu AND 530-2012, respectiv STAS 2914-84 – *Lucrari de drumuri. Terasamente. Conditii tehnice generale de calitate*) pamanturile interceptate se incadreaza la:

- 2a / 2b – bune si foarte bune – toate stratele interceptate in foraje sub solul vegetal

2.3 Apa

Apa subterana a fost interceptata, la data executarii investigatiilor (iunie 2019), la adancimea de 1.50 m (nivel hidrostatic), in stratul de nisip cu pietris / pietris cu nisip.

In perimetrul investigat nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.

Raul Somesul Mic se afla la o distanta de cca. 770 m nord-vest de proprietate.

2.4 Caracterizarea zonei studiate din punctul de vedere al sensibilitatii la inghet a pamanturilor de fundare, a conditiilor hidrologice si a adancimii de inghet

2.4.1 Sensibilitatea la inghet a pamanturilor

Pamanturile identificate in foraje sunt incadrate, pe baza criteriului granulometric – in conformitate cu STAS 1709/2-90 si PD 177/2001 (NP 550-99), dupa cum urmeaza:

- pamanturi necoezive – pietris cu nisip / nisip cu pietris – pamanturi tip “P2” – modulul de elasticitate dinamic Ep = 90 MPa - “sensibile la inghet”
- pamanturi slab coezive – nisipuri prafoase – pamanturi tip “P3” – modulul de elasticitate dinamic Ep = 65 MPa - “sensibile la inghet”

2.4.2 Conditii hidrologice

Conform STAS 1709/2-90 zona analizata prezinta conditii hidrologice “mediocre si defavorabile”– drum neamenajat, inierbat, nu exista acostamente, iar santul de colectare si evacuare a apelor pluviale de la limita estica este neamenajat.

2.4.3 Adancimea de inghet

Adancimea de inghet in complexul rutier Z_{cr} se considera egala cu adancimea de inghet in pamantul de fundatie Z, in conditii de porozitate si umiditate specifice acestuia, la care se adauga un spor al adancimii de inghet ΔZ, si se calculeaza cu relatia:

$$Z_{cr} = Z + \Delta Z \quad (cm)$$

Adancimea de inghet in pamantul de fundatie (Z), calculata conform STAS 1709/1-90, pentru o zona incadrata la tipul climatic “I” cu indicele de umiditate Thorntwaite (I_m = -20...0), cu conditii hidrologice mediocre, cu un indice de inghet $I_{med}^{3/30}$=665, (in $^oC\times$ zile), in cazul unui sistem rutier suplu si semirigid este:

- pietris cu nisip / nisip cu pietris – P2 – Z = 130 cm
- nisip prafos – P3 – Z = 115 cm

Sporul de adancime $\triangle Z$ va fi calculat de catre proiectant in functie de dimensiunile sistemului rutier proiectat.

3. INCADRAREA LUCRARII IN CATEGORIA GEOTEHNICA

Conform normativului NP 074/2014 “Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii” incadrarea perimetrului studiat in categoria geotehnica se face pe baza urmatorilor factori de definire ai riscului geotehnic astfel:

teren de fundare "bun/mediu” (*)	– 2/3 puncte
epuizmente "normale"	– 2 puncte
lucrare cu importanta "normala"	– 3 puncte
vecinatati – "risc moderat"	– 3 puncte
zona seismica cu valoare ag=0.10g	– 1 punct

TOTAL = 11/12 puncte

(*) S-au incadrat la teren de fundare “mediu” nisipurile prafoase si respectiv la teren de fundare “bun” pietrisurile cu nisip / nisipurile cu pietris.

Pe baza acestor parametrii perimetrul investigat se incadreaza la categoria geotehnica 2 – risc geotehnic "moderat" (10 – 14 puncte).

4. CATEGORII DE TEREN LA SAPARE

Conform " Indicativului de norme de deviz, comasate pentru lucrari de terasamente - TS (1/1993), la sapare – Tabel 1", terenul intalnit poate fi incadrat astfel:

Nr crt	Poz. tabel	Denumirea pamanturilor si altor roci dezagregate	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat				Greutate medie in situ (in sapatura)	Afa-narea dupa execu tarea sapa-turii
				Manual	Mecanizat				
					Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogrefer, grefer cu tractor	Motoscreper cu tractor		
								Kg/m3	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3	Pamant vegetal de suprafata pana la 0.30 m grosime	slab coeziv	usor	I	I	I	1200 - 1400	14 - 28
2	13	Nisip prafos	slab coeziv	mijlociu	I	II	II	1500 - 1700	8 - 17
3	17	Nisip cu pietris (balast nisipos) cu dimensiuni pana la 70 mm	slab coeziv	mijlociu	II	II	II	1700 - 1900	14 - 28
4	18	Pietris de rau cu nisip (balast) pana la 150 mm	slab coeziv	tare	II	II	-	1750 - 2000	14 - 28

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Obiectivul prezentului raport geotehnic este executarea unor lucrari de amenajare a unui drum de access pentru strada Crisan nr. 20 (nr.cad. 63848), in localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj.

Perimetrul investigat se afla in arealul localitatii Apahida, ce este dispusa intre zona sudica a Podisului Somesan si cea de NW a Campiei Transilvaniei. Relieful este deluros cu aspect de podis.

Conform hartii cu repartitia dupa indicele de umiditate (I_m) Thornthwaite, arealul se incadreaza la "tip I climatic" cu un indice I_m = -20...0, iar conform SR 174-1 (iulie 1997) amplasamentul se incadreaza la "zona calda".

Conform STAS 1709/1 – 90 zona prezinta un indice de inghet $I_{med}^{3/30}$=665, (in $^oC\times$ zile) si un indice maxim de inghet I_{max}^{30} =725 (in $^oC\times$ zile).

Conform STAS 6054-77 adancimea de inghet este de 80 – 90 cm.

Terenul este relativ plan, inierbat, suprafata totala a proprietatii fiind de 1067 mp.

In perimetru sunt curti si constructii cu suprafata totala de 253 mp, restul fiind arabil.

Perimetrul este delimitat de strada Crisan la vest si proprietati private, cu sau fara constructii in rest.

In scopul determinarii stratificatiei si parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum si a prezentei si naturii apei subterane, s-au executat 2 foraje geotehnice (FG1 – FG2) cu o instalatie de foraj percutor Atlas Copco Cobra TTe, pe adancimea maxima de 2.00 m, din care s-au prelevat probe de pamant ce au fost analizate in laboratorul de specialitate.

Conform SR EN ISO 14688-2 *Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare* pamanturile interceptate sub solul vegetal s-au incadrat la nisipuri prafoase, foarte umede, cu indesare medie si pietrisuri cu nisip / nisipuri cu pietris, saturate, cu indesare medie, putin active.

Pentru stratele interceptate in foraje, pe baza determinarilor executate in laborator, se vor considera urmatoarele valori medii caracteristice ale unghiului de frecare interna Φ' si coeziunii c' (in conformitate cu NP 122/10 *Normativ privind determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici* Anexa A.6, Tabelul A.6.1):

- nisip prafos – Φ' = 24 grade si c' = 5 kPa
- nisip cu pietris – Φ' = 33 grade si c' = 2 kPa
- pietris cu nisip – Φ' = 35 grade si c' = 0 kPa

Din punct de vedere al calitatii ca materiale pentru terasamente (in conformitate cu AND 530-2012, respectiv STAS 2914-84 – *Lucrari de drumuri. Terasamente. Conditii tehnice generale de calitate*) pamanturile interceptate se incadreaza la:

- 2a / 2b – bune si foarte bune – toate stratele interceptate in foraje sub solul vegetal

Depozitele interceptate s-au incadrat (conform cu STAS 1709/2-90 si PD 177/2001 / NP 550-99) la:

- pamanturi necoezive – pietris cu nisip / nisip cu pietris – pamanturi tip "P2" – modulul de elasticitate dinamic Ep = 90 MPa - "sensibile la inghet"
- pamanturi slab coezive – nisipuri prafoase – pamanturi tip "P3" – modulul de elasticitate dinamic Ep = 65 MPa - "sensibile la inghet"

Apa subterana a fost interceptata, la data executarii investigatiilor (iunie 2019), la adancimea de 1.50 m (nivel hidrostatic), in stratul de nisip cu pietris / pietris cu nisip.

In perimetrul investigat nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.

La limita estica a perimetrului este un sant de colectare si evacuare a apelor pluviale.

Raul Somesul Mic se afla la o distanta de cca. 770 m nord-vest de proprietate.

Avand in vedere litologia si indicii geotehnici determinati recomandam urmatoarele:

- in cadrul operatiunilor de amenajare a drumului se vor executa lucrari de decopertare a solului vegetal;
- la proiectarea noii structuri rutiere se va considera ca pat al drumului nivelul de nisip prafos pentru care se va lua in calcul un modul de elasticitate dinamic Ep = 65 MPa;
- dimensionarea noii structuri rutiere (strat de forma, imbracaminte bituminoasa, etc) va fi stabilita de catre proiectant in conformitate cu PD 177/2001 respectiv AND NP 550-99;
- se va realiza un sistem eficient de colectare si evacuare a apelor de suprafata si subterane, care sa impiedice infiltrarea acestora in patul drumului;
- pe parcursul executarii lucrarilor de amenajare a drumului se va solicita prezenta inginerului geotehnician de cate ori este nevoie.

Intocmit: Inginer geolog Gabriel Baciu

Denumirea lucrarii: Amenajare drum de acces strada Crisan nr. 20
localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj
Pozitia sondajului (km.; pichet): conform plan
Cota sondajului: 0.00 m nivel teren

FISA SINTETICA A SONDAJULUI: FG1

Tipul instalatiei: Atlas Copco Cobra TTe
Interval executie sondaj: iunie 2019
Nr. buletin rezultate analize laborator: 98/06.2019

| CARACTERIZAREA LITOLOGICA A PAMANTULUI DIN STRAT STAS1243-88 SR EN ISO 14688-2-2005 | Simbol litologic (coloana stratificatiei) | Adancimea si grosimea stratului: Adancimea (m) | Adancimea si grosimea stratului: Grosimea (m) | PROBA: Nr. probei | PROBA: Adancimea: Borcan (punga) | PROBA: Adancimea: Stut (stanta) | Apa subterana (adancime / cota - m) | Viteza de sapare | Scule folosite si conditii de lucru | Tubare | PENETRARE DINAMICA STANDARD STAS 1242/5-88: Adancimea talpii forajului (m) | PENETRARE DINAMICA STANDARD STAS 1242/5-88: Nr. loviturilor pentru fixare (15 / 10 / 10 / 10 cm) | PENETRARE DINAMICA STANDARD STAS 1242/5-88: Nr. de loviturilor (avans 30 cm) N_{30} | GRANULOMETRIE: Argila (0.001-0.005 mm) | GRANULOMETRIE: Praf (0.005-0.05 mm) | GRANULOMETRIE: Nisip (0.05-2 mm) | GRANULOMETRIE: Pietris (2-70 mm) | GRANULOMETRIE: Bolovanis (70-200 mm) | GRANULOMETRIE: Coef. de neuniformitate U_n | Umiditatea naturala W | LIMITE DE PLASTICITATE: Limita sup. de plasticitate W_L | LIMITE DE PLASTICITATE: Limita inf. de plasticitate W_p | LIMITE DE PLASTICITATE: Indicele de plasticitate I_p | LIMITE DE PLASTICITATE: Indicele de consistenta I_c | CARACTERISTICI DE STARE: Greutatea volumetrica in stare naturala γ | CARACTERISTICI DE STARE: Greutatea volumetrica in stare uscata γ_d | CARACTERISTICI DE STARE: Porozitatea n | CARACTERISTICI DE STARE: Indicele porilor e | CARACTERISTICI DE STARE: Gradul de saturatie S_r | Continutul in carbonati (CaCO3) | Continutul in mat. organice (MO) | COMPRESIBILITATE CONSOLIDARE: Modulul de deformatie edometrica M_{2-3} | COMPRESIBILITATE CONSOLIDARE: Tasarea spefica la 200 kPa e_{p2} | COMPRESIBILITATE CONSOLIDARE: Coeficient de compresibilitate a_v | COMPRESIBILITATE CONSOLIDARE: Coeficient de consolidare c_v | COMPRESIBILITATE CONSOLIDARE: Tasare specifica suplimentara la umezire i_{m3} | Rezistenta la compres. monoaxiala P_c | Deformatia axiala specifica ε | PARAMETRII LA FORFECARE: In aparatul triaxial: Unghi de frecare interioara aparenta ϕ_{ap} | PARAMETRII LA FORFECARE: In aparatul triaxial: Unghi de frecare interioara efectiva ϕ_{ef} | PARAMETRII LA FORFECARE: In aparatul triaxial: Coeziune aparenta c_{ap} | PARAMETRII LA FORFECARE: In aparatul triaxial: Coeziune efectiva c_{ef} | PARAMETRII LA FORFECARE: In aparatul triaxial: Presiunea apei din pori u | PARAMETRII LA FORFECARE: Directa: Unghi de frecare interioara ϕ | PARAMETRII LA FORFECARE: Directa: Coeziunea c | CONTRACTIE UMFLARE (STAS 1913/12-88): Umflarea libera U_L | CONTRACTIE UMFLARE (STAS 1913/12-88): Limita de contractie W_s | CONTRACTIE UMFLARE (STAS 1913/12-88): Contractia volumica C_v | CARACT. DE COMPACTARE (PROCTOR): Umiditatea optima de compactare W_{opt} | CARACT. DE COMPACTARE (PROCTOR): Densitatea in stare uscata maxima ρ_{dmax} | CARACT. DE COMPACTARE (PROCTOR): Grad de compactare D | OBSERVATII: |
|---|---|---



Legenda:

traseu drum

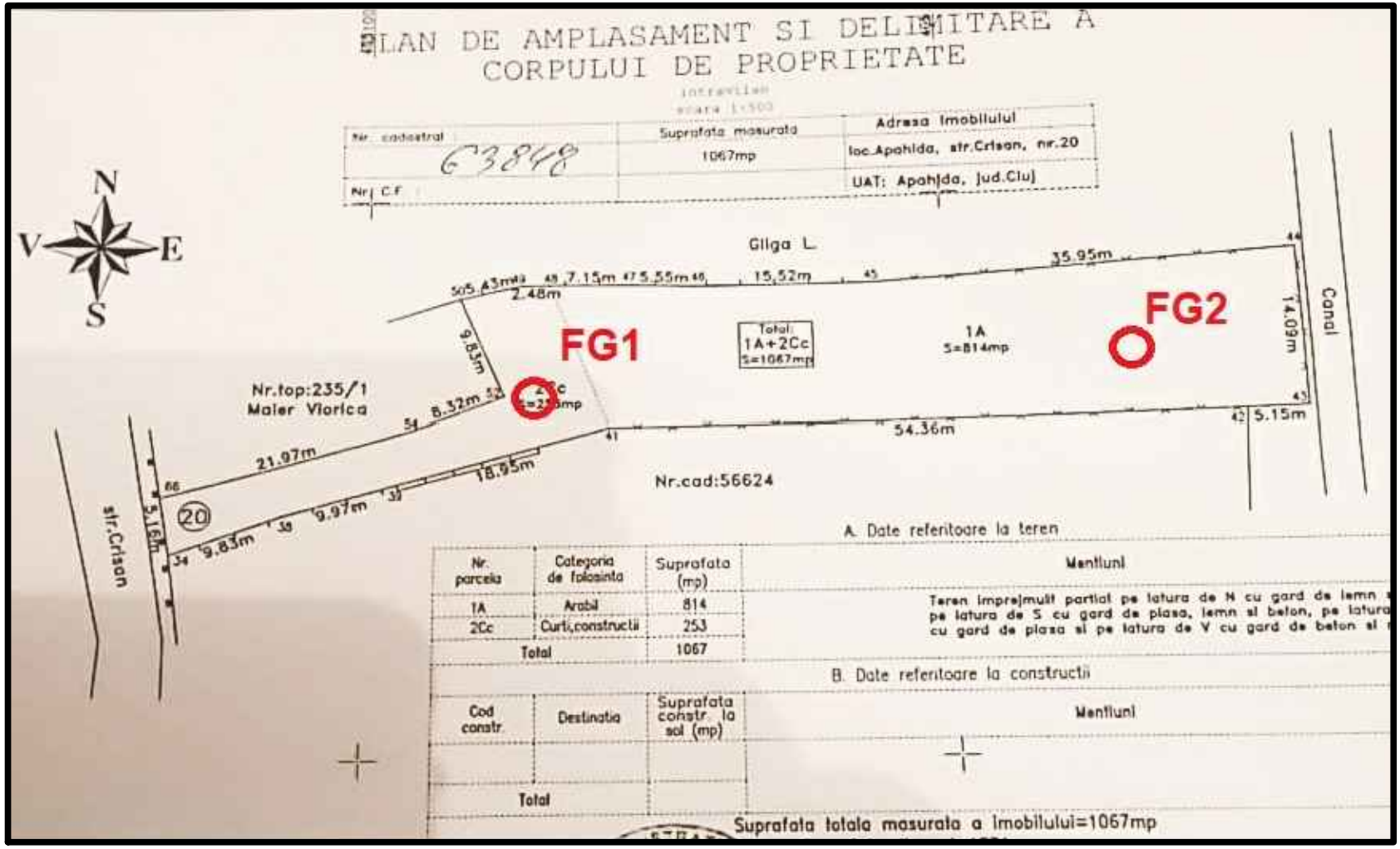
CAPE GEOTEHNICA SRL
CUI 35180044; J12/3282/29.10.2015
Calea Manastur, nr. 103, ap. 52,
Cluj-Napoca, judetul Cluj
Tel/Fax: +40 364 264 048
Mobil: +40 0744514494, 0747845362

Beneficiar :
Ovidiu Moldovan

Obiectiv/Amplasament :
Amenajare drum de acces strada Crisan nr. 20 localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj

Faza
SG-U

Director proiect:			Scara: 1:2500	Denumire plansa : Plan de incadrare perimetru investigat
Desenat :	ing. geolog Laura Baciu			
Proiectat :			Data: ***iulie 2019***	
Verificat :	ing. geolog Gabriel Baciu			Nr. planşa: 01



Legenda:

FG ○ foraj geotehnic

CAPE GEOTEHNICA SRL *CUI 35180044; J12/3282/29.10.2015* *Calea Manastur, nr. 103, ap. 52,* *Cluj-Napoca, judetul Cluj* *Tel/Fax: +40 364 264 048* *Mobil: +40 0744514494, 0747845362*	Beneficiar : Ovidiu Moldovan	Obiectiv/Amplasament : ***Amenajare drum de acces strada Crisan nr. 20 localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj***		Faza SG-U
Director proiect:			Scara: 1:1000	Denumire plansa : Plan de situatie cu amplasamentul forajelor geotehnice
Desenat :	ing. geolog Laura Baciu			
Proiectat :			Data: ***iulie 2019***	
Verificat :	ing. geolog Gabriel Baciu			Nr. planşa: 02

Adresa BCPI: Localitate: Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vaida Voevod, Nr.53, Cod postal 400436, Jud. Cluj, Tel. 0264/431032, 0264/434800, 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/116263

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3996 / 2023

Întocmit astăzi, **24/07/2023**, privind cererea **144387** din **06/07/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: SOCIETATEA THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL

2. Executant: Buzea Eugen-Cosmin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in loc. Apahida, jud. Cluj, intravilan Apahida, jud. Cluj

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN	06.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPOGEN SERV SRL
538	30.05.2023	act administrativ	COMUNA APAHIDA
DOCUMENTATI	06.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPOGEN SERV SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3996 au fost recepționate 1 propuneri:

* Memoriul tehnic;
  Plan topografic, scara 1:500;
  Certificatul de urbanism nr. 538/30.05.2023;
  Inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ-ului, în format digital;
  Calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ;
  În urma verificării planului topografic pentru suprafaţa de 5,5591 ha, din care 0,8515 ha categoria de folosință arabil, 1,7170 ha categoria de folosință fâneață, 2,7798 ha categoria de folosință curți construcții, 0,1313 ha categoria de folosință neproductiv și 0,0795 ha categoria de folosință drum, intravilan, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare şi nu există impedimente pentru recepţia acestuia.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
69845	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 69845 din stratul permanent!
62352	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 62352 din stratul permanent!
62353	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 62353 din stratul permanent!
51996	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 51996 din stratul permanent!
63848	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 63848 din stratul permanent!
54016	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 54016 din stratul permanent!
72488	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 72488 din stratul permanent!
51650	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 51650 din stratul permanent!
69363	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 69363 din stratul permanent!
69337	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 69337 din stratul permanent!
70643	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 70643 din stratul permanent!
69769	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 69769 din stratul permanent!
70345	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 70345 din stratul permanent!
71061	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 71061 din stratul permanent!
71520	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 71520 din stratul permanent!
69776	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 69776 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
71092	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 71092 din stratul permanent!
70016	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 70016 din stratul permanent!
68187	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 68187 din stratul permanent!
66208	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 66208 din stratul permanent!
70987	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 70987 din stratul permanent!
53052	Avertizare	Receptia 2278263: Imobilul TR-3022-1 se suprapune cu terenul 53052 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIHAI KONRADI

PLAN TOPOGRAFIC

scara: 1:500

Nr. cad. 53661

Nr. cad. 53662

Nr. cad. 53406

Nr. cad. 53071

Proprietati private

Nr. cad. 62353
1A
S=407mp

Nr. cad. 62352
1A
S=2464mp

Nr. cad. 51036

Nr. cad. 69337
1A+2F
S=2574mp

Nr. cad. 51650
1A+2F+3Cc
S=2440mp

Nr. cad. 72488
1Cc+2A
S=2668mp

Nr. cad. 69845
1F
S=4200mp

C1
S=157mp

C1
S=83mp

C1
S=148mp

Nr. cad. 69365
1Cc
S=747mp

C9
S=14mp

C10
S=102mp

C4
S=903mp

Nr. cad. 51996
1Cc
S=25320mp

C6
S=140mp

Nr. cad. 54016
1Cc
S=250mp

Nr. cad. 63848
1A+2Cc
S=1067mp

Str. Crisan

Nr. cad. 56624

Nr. cad. 52641

St=55591mp

C5
S=147mp

Nr. cad. 70987
1F
S=2857mp

Nr. cad. 54638

Nr. cad. 66208
1F
S=720mp

Nr. cad. 55119

Nr. cad. 68187
1F
S=1500mp

Nr. cad. 70016
1F
S=2300mp

C3
S=1896mp

Proprietati private

C2
S=2640mp

Nr. cad. 69776
1N
S=921mp

Nr. cad. 71092
1F
S=231mp

C1
S=768mp

Nr. cad. 71061
1F
S=1169mp

Nr. cad. 71520
1Cc
S=235mp

Com. Apahida

Nr. cad. 70345
1F
S=768mp

Nr. cad. 53052
1Dr
S=795mp

Nr. cad. 69769
1N
S=392mp

C7
S=153mp

C8
S=20mp

Nr. cad. 53160

Nr. cad. 54289

Nr. cad. 54638

Nr. cad. 7064
1F
S=1565mp

Com. Apahida

590.700

590.650

590.600

590.550

590.500

590.450

590.400

405.100

405.150

405.200

405.250

405.300

405.350

405.400

Intocmit:
TOPOGEN SERV S.R.L.

Data:
Iulie 2023

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CAF Nr. 0237/2019
BUZEA EUGEN-COSMIN
CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
J35-J, Nr. 1673/2013
TOPOGEN SERV S.R.L.
CLASA III

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ŞI URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA

REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

loc. Apahida, jud. Cluj

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania 400129 **T**: 0726.31.99.79 **W:** www.atelierrvd.ro

Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ŞI URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCARII:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

AMPLASAMENT:
Strada George Cosbuc, nr. 7, loc. Apahida, jud. Cluj

BENEFICIAR:
THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj

PROIECTANT:
SC ATELIER RVD SRL, B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj
specialist RUR: arh. IONEL VITOC

DATA: 2026

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5, Cluj-Napoca, Romania 400129 **T**: 0726.31.99.79 **W:** www.atelierrvd.ro

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Fişa proiectului
- Borderou piese scrise şi desenate
- Memoriu general
    1. Introducere
        - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
        - 1.2. Obiectul lucrarii
        - 1.3. Surse de documentare
    2. Stadiul actual al dezvoltarii
        - 2.1. Evolutia zonei
        - 2.2. Incadrarea in localitate
        - 2.3. Elemente ale cadrului natural
        - 2.4. Circulatia
        - 2.5. Ocuparea terenurilor
        - 2.6. Echiparea edilitara
        - 2.7. Probleme de mediu
        - 2.8. Optiuni ale populatiei
    3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
        - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
        - 3.2. Prevederi ale PUG
        - 3.3. Valorificarea cadrului natural
        - 3.4. Modernizarea circulatiei
        - 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
        - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
        - 3.7. Protectia mediului
        - 3.8. Obiective de utilitate publica
    4. Concluzii, masuri in continuare
- Anexe
    - Certificat de Urbanism
    - Extrase de carte funciară
    - CI + CU
- Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE

1. PLANSA - INCADRARE IN TERITORIU
2. PLANSA - SITUATIE EXISTENTA
3. PLANSA - REGLEMENTARI URBANISTICE
4. PLANSA - POSIBILITATEA DE MOBILARE URBANISTICA
5. PLANSA - RETELE EDILITARE
6. PLANSA - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Date generale

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

Amplasamentul corpului de proprietate
Strada George Cosbuc, nr. 7
loc. Apahida, jud. Cluj

Beneficiar
THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj

Situatia juridica a terenului

PARCELE IN STUDIU	Numar cadastral	Suprafata	U.M.
Parcela 01	CAD: 69337	2574	mp
Parcela 02	CAD: 69363	747	mp
Parcela 03	CAD: 51650	2440	mp
Parcela 04	CAD: 72488	2668	mp
Parcela 05	CAD: 63848	1067	mp
Parcela 06	CAD: 54016	250	mp
Parcela 07	CAD: 51996	25320	mp
Parcela 08	CAD: 62352	2464	mp
Parcela 09	CAD: 69845	4200	mp
Parcela 10	CAD: 70987	2857	mp
Parcela 11	CAD: 66208	720	mp
Parcela 12	CAD: 68187	1500	mp
Parcela 13	CAD: 70016	2300	mp

PARCELE IN STUDIU	Numar cadastral	Suprafata	U.M.
Parcela 14	CAD: 69776	921	mp
Parcela 15	CAD: 71092	231	mp
Parcela 16	CAD: 71061	1169	mp
Parcela 17	CAD: 71520	235	mp
Parcela 18	CAD: 70345	768	mp
Parcela 19	CAD: 69769	392	mp
Parcela 20	CAD: 53052	795	mp
Parcela 21	CAD 70643	1565	mp
Parcela 22	CAD 62353	407	mp
	TOTAL	55591	mp

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor cu scopul elaborarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL cu scopul final al construirii unui ansamblu mixta functional. Obiectul principal al PUZ-ului il constituie propunerea de reglementare a zonei studiate amplasate in com. Apahida, jud. Cluj.

Pe terenul situat se propune realizarea unui ansamblu functional mixt, compus din 10 corpuri de cladire cu functiuni mixte: locuire colectiva, comert, servicii, gradinita, dotari comunitare.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

- schimbarea destinatiei zonei in zona mixta
- stabilirea traseelor noi de drum si retele edilitare
- re-parcelarea terenului
- stabilirea modului de organizare urbanistica a zonei
- configurarea / amplasarea cladirilor pe parcele
- realizarea acceselor pietonale si auto
- precizarea regimului de inaltime a constructiilor si a indicilor urbanistici POT si CUT
- stabilirea tipurilor de locuinte si dotarilor complementare comunitare
- operatiuni notariale: trecerea unor terenuri din proprietatea privata in proprietate publica (administratia locala) si schimbarea unei parcele din proprietate publica in propritate privata

1.3 Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare si PUG in curs de actualizare
- Sutudiu geologic
- Studiu topografic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Comuna Apahida este una dintre cele mai dezvoltate comune ale județului Cluj, din punctul de vedere al demografiei, al infrastructurii, al comerțului, dar și din multe alte privințe. Saltul înregistrat în ultimele decenii se datorează in primul rând proximității municipiului Cluj-Napoca, facand parte din zona metropolitana.

Zona adiacenta strazii George Cosbuc din Comuna Apahida, cu un fond construit predominant cu locuinte individuale si functiuni complementare care au rămas subconstruite sau „enclave" de locuințe individuale între construcții de locuire colectivă. Funcțiunea dominantă este locuirea individuală, dar există o necesitate consistentă de funcțiuni de interes public, manifestata prin spatii improvizate de comert si alimentatie publica in cladirile neconforme existente.

De asmenea, in zona adiacenta zonei studiate, se observa o tendinta de înnoire a fondului construit, prin restructurarea zonei si inlocuirea cladirilor existente cu imobile noi cu functiuni mixte , de a crea spatii pietonale largi, trasee velo pentru biciclete, banda dedicata pentru transportul in comun, in final rezultand o zona cu un caracter unitar, si expresie arhitectural urbanistica metropolitana sensibila la contextul aflat in tranzitie de la rural la urban.

La nivelul ansamblului studiat, una dintre parcele, cea care are cea mai mare suprafata, este o fosta platforma industriala, care momentan nu mai functioneaza si este lasata in paragina.

Aceasta zona aeste prevazuta in PUG 2022 (in curs de elaborare) ca subzona de restructurari inclusa int-un UTR de locuinte cu regim mare de inaltime si functiuni complementare.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat se afla in intravilan, adiacent zonei centrale a localitatii Apahida.

2.3. Elementele cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren fara diferente mari de nivel, considerat un teren plat, orizontal.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces din strazile George Cosbuc, Liliacului, si strada Crisan.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona de studiu este constituita din 22 parcele - proprietati private, pe unele din ele fiind prezente diverse constructii:

- CAD 54016 - Str. Crisan 18
  - imobil C1 - locuinta unifamiliala - P
- CAD 72488 - Str. Crisan 22
  - imobil C1 - locuinta unifamiliala - S+P
- CAD 51650 - Str. Crisan 24
  - imobil C1 - locuinta unifamiliala - P

- CAD 69363 - Str. Crisan 26
  - imobil C1 - locuinta unifamiliala - S+P
- CAD 51996 - Str. George Cosbuc 7
  - imobil C1 - locuinta unifamiliala - S+P
  - imobil C1 - birouri si atelier auto, regim de inaltime P+3E
  - imobil C2 - atelier mecanic, regim de inaltime Parter
  - imobil C3 - magazie materiale, regim de inaltime Parter
  - imobil C4 - hala depozitare utilaje, regim de inaltime Parter
  - imobil C5 - magazie, regim de inaltime Parter
  - imobil C6 - magazie, regim de inaltime Parter
  - imobil C7 - centrala termica, regim de inaltime P Parter
  - imobil C8 - cabina portar, regim de inaltime P Parter
  - imobil C9 - statie pompe, regim de inaltime P Parter
  - imobil C10 - anexe: depozit materiale, magazie, depozit carburanti, bazin, decantor, depozit utilaje, statie hidrofor, regim de inaltime P Parter

Pentru cladirile existnte s-au emis in prezent autorizatii de desfiintare.

Zona studiata este delimitata dupa cum urmeaza:
- spre Sud - strada Horea si proprietati private.
- spre Est - calea ferata CFR;
- spre Nord - strada Liliacului si proprietati private.
- spre Vest - strada Crisan si proprietati private;

2.6. Echipare edilitara
Zona dispune de toate utilitatiile necesare. Retelele publice de apa, canalizare, energie electrica, comunicatii, gaz metan.

2.7 Probleme de mediu
In zona nu exista surse de poluare sau alti factori cu impact negativ asupra mediului.

2.8 Optiuni ale populatiei
Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusa consultarii publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea investitorului, in vederea realizarii unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** - conform legii nr. 350/2001 actualizata, cu scopul realizarii unui Ansamblu mixt care sa cuprinda locuire colectiva, comert, dotari comunitare, birouri, gradinita, spatii verzi, parkinguri auto si alte spatii cu interes comunitar local si regional, servicii.

➡ CONCEPTUL URBANISTIC DE DEZVOLTARE
- creearea unui nou centru al comunei Apahida
- dezvoltarea unui ansamblu imobiliar compus din imobile mixte - locuire colectiva, servicii, comert
- dotari comunitare de interes regional / local:

- scoala primara si gimnaziala
- centru multifunctional - sportiv, educational si cultural
- piata / parc public

- racordare ansamblu la reteaua stradala existenta si prevazuta in viitorul P.U.G. / centura metropolitana
- integrare volumetrica
- viziune de dezvoltare si restructurare corelata cu intentiile viitorului Plan Urbanistic General al localitatii

➡ MODUL DE INTEGRARE IN ZONA:

- Racordare la reteaua stradala existenta si prevazuta in viitorul PUG
  - racordare la reteaua stradala existenta in localitate
  - racordarea la noul drum prevazut in lungul caii ferate - in stadiu de SF
  - racordarea la infrastructura feroviara, prin crearea unui spatiu de interes in localitate
  - legatura cu park and ride
- Cresterea progresiva in inaltime a cladirilor propuse, printr-o racoradare volumetrica la cladirile invecinate, respectand inclusiv principiul reciprocitati
- Perspepective controlate intre zona propusa si cea existenta - legatura cu reperele localitatii
- Integrarea in zona prin compensarea unor functiuni si dotari necesare locuirii.

➡ ETAPE DE REALIZARE A INVESTIEI:

- desfiintarea constructiilor existente
- **intocmire PUZ** - plan urbanistic zonal, cu scopul:
  - reglementarea coeficientilor urbanistici pe parcelele studiate;
  - studiu si reglementare circulatii drumuri interioare;
  - reglementarea regimului de inaltime la cornisa si maxim, pentru zona studiata, inclusiv numarul de niveluri subterane, si procentul de ocupare a terenului cu subsolul;
  - amplasarea cladirilor fata de aliniament, laturile laterale si posterioare;
  - reglementarea numarului de parcaje subterane si supraterane, si analiza acceselor auto in parcaje
  - rezervele pentru spatii libere si spatii plantate;
  - conditiile de echipare edilitara a imobilelor propuse;
- comasarea parcelelor - teren constructi, in conformitate cu structura urbana propusa.
- operatiuni notariale ce includ intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafetelor ce intra in proprietate publica
- construirea ansablurilor propuse (in diverse etape)
- lucrari de infrastructura - strazi noi de acces la fiecare corp de cladire propus.
- se vor realiza trasee noi pentru utilitati prin extinderea acestora (pe strazile noi propuse), dupa care se va realiza bransarea constructiilor. Se propune extinderea retelei de gaz, electrica, de apa/canal, de telefonie/internet.
- amenajarea si imprejmuirea terenului

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La baza documentatiei stau urmatoarele studii de fundamentare:

- PUG in vigoare si PUG-ul viitor
- studiu geologic si studiul topografic
- studiul de trafic anexate prezentei documentatii.

- Conform PUG Apahida, zona studiata este incadrata in UTR R-Lc - Zona de locuinte colective si functiuni complementare.

Utilizari admise: Locuințe colective, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism

Amenajări şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

Utilizari interzire: Gospodării cu specific rural sau unități de locuit individuale;

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Amenajari: spatii verzi si de agrement, locuri de joaca, terenuri mici de sport, amenajari specifice colectarii deseurilor menajere.

Parcaje: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament: fie in parcari exterioare amenajate, fie in garaje subterane. Pentru spatiile comerciale se vor asigura locuri de parcare separat de locatari, in numar corespunzator cf. normativelor.

Aspectul exterior al cladirilor: Pentru constructiile noi se va adopta o plastica arhitecturala reprezentativa, corespunzatoare zonei metropolitane Cluj;

Echipare tehnico-edilitara: cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare din zona.

- Extras studiu de trafic

Studiul de față corespunzător Eliberare P.U.Z – Realizare ansamblu mixt, strada George Coșbuc,nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj , și-a propus să analizeze impactul complexului asupra traficului generat. Principalul obiectiv al acestui studiu îl reprezintă analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii acestui ansamblu mixt cu diferite funcțiuni: asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare.

Din punct de vedere al raportului debit/capacitate, intersecția și tronsoanele studiate pot prelua traficul generat de noua amenajare în condiții actuale de circulație, anumite străzi având o impresionantă rezervă de capacitate de circulație.
În concluzie, acest ansamblu va genera o circulație locală care nu va afecta condițiile de desfășurare a circulației din acest moment, fiind identificat intervalul de vârf 08:00-09:00 AM care va aduce un plus de 16,90% iar plusul mediu orar este de 6.60 %.

Pentru a realiza modelarea cât mai corectă a traficului s-au efectuat simulări atât în situația actuală (rezultată în urma măsurătorilor automate), cât și după finalizarea investiției și a noii structuri rutiere, cu softul AIMSUN 8.3 Advanced Edition.

Valorile emisiilor de CO2 au fost aproximate conform parametrilor LEM – London Emission Model 2017, pentru un vehicul care utilizează un model calibrat de emisii dezvoltat în colaborare cu Autoritatea de transport din Londra. Etalonarea a fost efectuată în 2017, utilizând măsurători efectuate în Londra. LEM a fost elaborat ca răspuns la observațiile conform cărora modelele de viteză medie au avut tendința de a anticipa emisiile la viteze reduse.

- Extras studiu geologic

Obiectivul prezentului raport geotehnic este investigarea unui teren pentru constructii in vederea autorizarii lucrarilor de construire a unor imobile situate pe strada George Cosbuc fn, in localitatea Apahida, comuna Apahida, judetul Cluj.

Terenul este stabil, relativ plan, fara deformari de suprafata evidente, curtea fiind in cea mai mare parte betonata, cu zone inierbate.

Suprafata totala a terenului este de 25320 mp.

Suprafata construita este de 7566 mp.

Perimetrul este delimitat de strada la sud, cu acces de pe strazile Liliacului la nord si respectiv Horea la sud si proprietati private cu sau fara constructii in rest..

In scopul determinarii stratificatiei si parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum si a prezentei si naturii apei subterane, s-au executat preliminar 2 sondaje geotehnice (PDG1 si PDG2) pana la adancimea de 10.00 m, ce urmeaza a fi dublate de foraje geotehnice cu prelavare de probe de pamant.

Conform SR EN ISO 14688-2 Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare pamanturile interceptate sub umplutura s-au incadrat la argile maloase, cu rar pietris, pietrisuri nisipoase argiloase, saturate, cu indesare medie si argile marnoase, uscate, tari.

Umplutura heterogena este constituita din argila in amestec cu pietris.

Apa subterana a fost interceptata, la data executarii investigatiilor (aprilie 2019), la adancimilea de 0.60 m si respectiv 1.05 m (nivel hidrostatic) in nivelul de umplutura.

Perimetrul investigat se afla la cca. 920 m sud-est de cursul raului Somesul Mic. In arealul proprietatii nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.

3.2. Valorificarea cadrului natural.

Pe amplasamentul studiat sau in imediata vecinatate nu exista cadru natural important.
Prin PUZ se propune amenajarea unei zone centrale verzi in suprafata de aprox 5000 mp.

3.3. Modernizarea circulatiei.

Accesele principale in candrul ansamblului sunt:

- din strada. Crisan
- din strada Liliacului
- din strada George Cosbuc
- din artera noua prevazuta in lungul caii ferate

Profilul stradal propuse este cu sens dublu auto, compus din partea carosabila cu latime de 6 m cu doua benzi de circulatie auto, parcaje laterale intercalate cu spatii verzi in aliniament cu latime de 2,3 m si trotuare pietonale.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Se vor realiza trasee noi pentru utilitati prin extinderea acestora (pe strazile noi propuse), dupa care se va realiza bransarea constructiilor, dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa: reteaua de apa existenta se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;
- Canalizare: se propune realizarea unei magistrastrale de canalizare intre amplasamentul studiat si Statia de Epurare Apahida Nord, iar cladirile nou propuse in ansamblu se vor racorda la aceasta;
- Alimentare cu energie electrica: reteaua de electricitate se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;
- Alimentarea cu gaze: reteaua de gaze naturale se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;
- Telecomunicatii; reteaua de telecomunicatii se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;

Gospodarire comunala: evacuarea deseurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona. Deseurile se colecteaza selectiv.

3.5. Protectia mediului

Protectia mediului vizează protejarea şi valorificarea potenţialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si comert, nu exista riscul ca prin activitatea ce se desfasoara in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

4. INDICATORII PROPUSI

SUPRAFATA TEREN = 55 591 mp
Suprafata reglementata = 55 591 mp
din care:
UTR_1 - functiuni mixte = 33 374 mp

UTR_2 - dotari comunitare = 22 217 mp

▷ UTR_1 - FUNCTIUNI MIXTE

SUPRAFATA UTR - 33 374 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 1,6
- in etapa de autorizare / parcela, calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus = 53 398 mp

SPATIU VERDE minim UTR = 30%
- in etapa de autorizare / parcela, calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: (1-2)S/D+P+4E+M
H max = 20 m

PARCAJE
locuinte:
- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp
- 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU. mai mare sau egala cu 50 mp
comert: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp supraf. de vanzare
servicii: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafata utila

▷ UTR_2 - DOTARI COMUNITARE (SCOALA, CENTRU MULTIFUNCTIONAL - SPORTIV, EDUCATIONAL, CULTURAL, etc)

SUPRAFATA UTR - 22 217 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. max propus = 60 %
- pentru functiuni educationale - P.O.T. max propus UTR = 25 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. max propus = 1,6
- pentru functiuni educationale - C.U.T. max = 0,6

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA
S.C.D. max propus = 35 547 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. propus: S/D+P+4E

4. CONCLUZII

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face in baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementarilor specifice din cadrul prezentei documentatii, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local.

Consecintele realizarii obiectivului propus:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit;
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

Masuri ce decurg in continuarea PUZ-ului

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata

Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului solutiei: Proiectantul considera tema beneficiarului ca fiind oportuna si pe deplin realizabila urmand sa solutioneze propunerile in conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice in vigoare, acordurile si avizele de specialitate emise pentru zona. Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

Întocmit, arh. Valentin BADARINZA

Coordonator RUR, arh. dipl. Ionel VITOC

Sef proiect,, dr. arh. Rareș V. DRĂGAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR_1 – FUNCTIUNI MIXTE

1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuinte unifamiliale
- terenuri cu destinaţie agricolă situate în intravilanul localitatii

Caracterul propus:

- zonă cu funcţiuni mixte, cu scopul crearii unui nou pol urbanistic al localitatii

1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
Zona este rezultatul de urbanizare si parcelare a terenului in urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Structură funcțională mixtă care sa cuprinda locuire colectiva, zona de servicii, centru de cartier, comert, dotari comunitare, birouri, spatii verzi, parking auto, functiuni culturale, de sanatate, de turism, alimentatie publica.

Circulaţie rutieră/velo/pietonala si amenajările specifice: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub şi supraterane.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1 şi punctul 2.2;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR :

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_1 este in suprafata de 33 374 mp, in care se propun realizarea a 3 parcele construibile in vederea realizarii dezvoltarii imobiliare si 3 parcele pentru reteaua de drumuri

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în raport cu aliniamentul noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- față de drumurile interioare ale ansamblului propus, clădirile se vor retrage la minimum 0 m;
- față de drumul adiacent căii ferate, clădirile se vor amplasa la un aliniament retras cu minimum 3,00 m. Partial, se propune un trosnon cu retragere 0 m.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor amplasa în raport cu limitele laterale si posterioare ale noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Parcela 1 si 6 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim 6 m sau H/2;
- Parcela 3 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare confrm plansei de Reglementari Urbanistice;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

Distanta minima dintre planurile verticale ale fatadelor paralele ce cuprind ferestre ale incaperilor de locuit va fi egala cu jumatate din inaltimea medie a acestora, dar nu mai putin de 4,00 m

Sunt admise configurații cu retrageri transversale succesive, cu condiția respectării acestei relații la fiecare nivel, cu excepția parterului.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Toate parcelele propuse au acces auto si pietonal dinspre reteaua de drumuri interna ansamblului care este racordata la reteaua publica.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m. Se recomandă ca parcările pentru vizitatori să fie prevăzute la sol.

Necesarul de parcaje se va dimensiona dupa cum urmeaza:

- locuinte:
  - 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 100 mp;
  - 2 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu AU. mai mare sau egala cu 100 mp
- comert: 1 loc de parcare la 100 mp suprafata de vanzare
- servicii si birouri: 1 loc de parcare la100 mp suprafata utila
- locuinte: 1 loc de parcare biciclete pentru fiecare apartament;
- comert: 1 loc de parcare biciclete la 150 mp suprafata de vanzare

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este (1-2)S/D+P+4E+M
Înălțimea maxima a cladirilor nu va depasi 20 m.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei integrat în clădire, destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

3.10.SPAȚII VERZI

La nivelul intregului UTR, spaţiile verzi vor ocupa minim 30%. In etapa de autorizare la nivel de parcela calculul spatiilor verzi se va raporta la nivel de UTR.

Un procent de maxim 10% poate fi realizat pe terase inierbate.

3.11.ÎMPREJMUIRI

Este interzisă împrejmuirea parcelelor cuprinse în această unitate teritorială de referință. Se pot face exepții în cazul parcelelor care se învecinează cu locuirea individuală existentă, unde se vor putea propune împrejmuiri.

Se accepta pentru delimitarea spatiilor publice cu caractere diferite imprejmuiri transparente sau din vegetatie de max 1,2 m.

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Coeficientii de urbanism aferent PUZ se raporteaza la intreg UTR.

In etapa de autorizare la nivel de parcela, calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR.

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim - calculat la nivel de UTR = 60 %

4.2. COEFICINT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim - calculat la nivel de UTR = 1.6

UTR_2 – DOTARI PUBLICE

1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuinte unifamiliale
- terenuri cu destinaţie agricolă situate în intravilanul localitatii

Caracterul propus:

- zonă de institutii publice - gradinita

1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

Zona este rezultatul de urbanizare si parcelare a terenului in urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de cultura, functiuni administrative, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni sportive.

Circulaţie rutieră/velo/pietonala si amenajările specifice: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran.

2.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Nu este cazul.

2.3.UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CONSTRUCȚIILOR:

3.1.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_2 este in suprafata de 22 217 mp, si este constituit din 2 parcele construibile.

3.2.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în raport cu aliniamentul noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Parcela 7 si 8 - clădirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament conform aliniamentului propus in Plasa de Reglementari Urbanistice

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor amplasa în raport cu limitele laterale si posterioare ale noilor parcele propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Parcela 7 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim 4,5 m dar nu mai putin de H/2.
- Parcela 8: - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare cu minim 6 m dar nu mai putin de H/2.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Nu este cazul.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Parcelele prupuse au acces auto si pietonal dinspre reteaua de drumuri interna ansamblului care este racordata la reteaua publica.

3.6.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Invatamant preuniversitar
- 1 loc de parcare la 5 persoane din aparatul administrativ / educational

Centre culturale, galerii, biblioteci
- 1 loc de parcare la 100 mp AU

Functiuni sportive
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport (terenuri fara tribune)
- 1 loc de parcare la 250 mp teren + 1 loc de parcare la 15 locuri in tribune

Functiuni de sanatate
- 1 loc de parcare la 80 mp AU - exclusiv policlinici

- 1 loc de parcare la 35 mp AU - policlinici

3.7.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este S/D+P+4E
Înălțimea maxima a cladirilor va fi de 22 m.

3.8.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (gradinita).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

3.9.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

3.10.SPAȚII VERZI

Pe ansamblul parcelei spaţiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală.

3.11.ÎMPREJMUIRI:

Pentru functiunile de invatamant se vor prevedea imprejmuiri.

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60 %, cu urmatoarea exceptie:
- pentru functiuni de invatamant POT max = 25%

4.2. COEFICINT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,6

Întocmit,
arh.urb. Valentin BADARINZA

Coordonator RUR,
arh.urb. Ionel VITOC

Sef proiect,
arh.urb. Rareș V. DRĂGAN