ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI APAHIDA

H O T Ă R Â R E
Nr.135 /30.07.2026

privind aprobarea 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. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt cuprinzând locuințe colective, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parcaje auto și servicii", elaborat pentru amplasamentul situat în localitatea Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, comuna Apahida, județul Cluj, identificat prin 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, având o suprafață totală propusă spre reglementare de 55.591 mp, inițiat de beneficiarul S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

(2) Aprobarea prevăzută la alin. (1) se acordă sub condiția respectării întocmai, de către beneficiar/investitor și de către orice succesor în drepturi al acestuia, a următoarelor cerințe, care fac parte integrantă din documentația de urbanism aprobată și se transpun în mod obligatoriu în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ:

a. *Capacitate locativă* – numărul maxim de unități locative (apartamente) ce pot fi realizate în cadrul ansamblului se limitează la 250;
b. *Infrastructură de mediu* – este obligatorie realizarea unei stații de epurare proprii, destinate exclusiv deservirii noului ansamblu mixt, funcțională anterior recepției oricărei construcții cu funcțiune de locuire;
c. *Structură locativă* – minimum 60% din numărul total de apartamente vor avea o compartimentare de cel puțin 3 camere;
d. *Studii de fundamentare* – documentația se completează, anterior emiterii oricărei autorizații de construire, cu un studiu de inundabilitate și risc la inundații.
e. *Sistematizare stradală* - strada propusă în partea estică a zonei reglementate, în lungul căii ferate, nu se va reglementa în afara amplasamentului înspre Nordul localității.
f. *Gestionarea apelor pluviale* – este obligatorie realizarea unui bazin de retenție a apelor pluviale, dimensionat corespunzător debitelor rezultate din studiile de specialitate prevăzute la lit. d), funcțional anterior recepției lucrărilor de sistematizare pluvială aferente ansamblului;

(3) Condițiile prevăzute la alin. (2) au caracter obligatoriu și constituie condiții de legalitate pentru emiterea certificatului de urbanism și a oricărei autorizații de construire/desființare pe amplasamentul reglementat prin prezentul PUZ. Nerespectarea acestora atrage, după caz, refuzul emiterii actelor solicitate, respectiv nulitatea absolută a actelor administrative emise cu încălcarea lor.

(4) Condiția prevăzută la alin. (2) lit. d) are caracter de condiție suspensivă: dreptul de a solicita și de a obține autorizații de construire pe amplasamentul reglementat este suspendat de drept până la prezentarea și avizarea favorabilă a studiilor menționate.

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. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea orice dispoziții contrare cuprinse în hotărârile anterioare ale Consiliului Local al comunei Apahida, referitoare la amplasamentul/zona prevăzută la art. 1 alin. (1).

Art. 5. 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. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru si Agricultura.

Art. 7. 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

Consilieri în funcție: 17
Consilieri prezenți: 13
Voturi exprimat: 12 voturi „pentru", 1 abținere.

Președinte de ședință
Mateș Gabriel-Marcel

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina