

HOTĂRÂRE

privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către FLOREA ALEXANDRU

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară la data de 26.03.2026.

Analizând: privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către FLOREA ALEXANDRU- proiect din inițiativa primarului, documentația nr.5656/16.02.2026, referatul de aprobare al primarului cu nr. 8539/09.03.2026 și raportul de specialitate nr. 8540/09.03.2025 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.

Văzând avizul comisiei pentru agricultura, amenajarea teritoriului și urbanism

In baza prevederilor:

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

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

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

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

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

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se avizează de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei lucrările care se vor desfășura pe domeniul public privind "Amenajare Acces Auto și Pietonal" în localitatea Pata, str. Viilor nr. 15A, Comuna Apahida, jud. Cluj, CF 77567-Apagida, nr. cad. 77576, beneficiar FLOREA ALEXANDRU.

Art. 2. După finalizarea lucrărilor, beneficiarul se obliga să aducă terenul la starea inițială, pe cheltuiala proprie.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunica : Instituției Prefectului județului Cluj, Primarului comunei Apahida, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, beneficiarilor și se aduce la cunoștința publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida, pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Inițiator
Primar,
Belce Ramona Cristina



Avizat,
Secretar General
cj. Bucur Anca Florina





Nr. 8539 din 09.03.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către **FLOREA ALEXANDRU**

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. **5656** din **16.02.2026**, prin care solicită avizul Consiliului local în vederea efectuării de lucrări pe domeniul public al comunei Apahida, precum și prevederile art. 11 alin. (1) lit. m din Legea nr. 193/28.10.2010 privind modificarea Legii nr. 50/1991, se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către **FLOREA ALEXANDRU**.

PRIMAR,

BELCE RAMONA - CRISTINA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Belce'.





COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 8540 din 09.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

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

În urma demersurilor întreprinse de beneficiar, în vederea amenajării unui acces auto și pietonal și bransamente la utilități pentru parcela înscrisă în CF 77576-Apahida, nr. Cad. 77576, se propune a se efectua unele lucrări pe domeniul public:

1. AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL

- Lucrările se vor realiza în **loc. Pata, str. Viilor nr. 15A**
- Beneficiar: **FLOREA ALEXANDRU**

În scopul autorizării construcțiilor pe parcela mai sus amintită, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 809 din 17.12.2025.

Lucrările sunt necesare a se executa în vederea asigurării accesului nou pe proprietatea situată în loc. Pata, str. Viilor nr. 15A.

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

Considerăm necesară investiția propusă întrucât asigură accesul la imobilul teren identificat cu număr cadastral 77576, proprietatea solicitantului. În consecință, propunem adoptarea unei hotărâri a consiliului local în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, care să aprobe continuarea demersurilor în vederea executării lucrărilor pe domeniul public.

ARHITECT ȘEF
arh. Dan-Gabriel Șoptorean

[Handwritten signature]

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 5656
ZIUA LUNA ANUL

16. FEB. 2026

Comuna Apahida

Ma adresa dvs
pentru ca in calitate de

Certificat de Naștere nr. 809 / 17.12.12
emis de catre dvs

sa mi eliberati un
AVIZ al Consiliului Local - Apahida

in calitate de ADMINISTRATOR al
Zonalet Public pt. amenajare
acazarii auto + protectia in
sat PATA Str. Viilor nr. 15A.

Ce multumii

Florin Alexandru
0748-111132

Aviz: 16.02.26

[Handwritten signature]

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
NR. 43311 DIN 05.12.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 809 din 17.12.2025

în scopul: CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA SI POARTA DE ACCES AUTO SI PIETONAL

Ca urmare a cererii adresate de **FLOREA ALEXANDRU** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada **PROF. TUDOR CIORTEA, nr. 9, ap. 25**, cnp/cui **1510501120694**, telefon/fax **0766353565**, e-mail _____, înregistrată la nr. **43311** din **05.12.2025**

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Pata, strada **Strada VIILOR, nr. 15A (FOST 15)** tarla _____ parcela _____, C.F.: **77576-APAHIDA** numar cadastral/topografic: **77576**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Apahida nr. 193 din 27.10.2022, modificată prin _____**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat în intravilanul localității Pata și aparține persoanelor fizice, conform C.F. Nr. **77576-APAHIDA**, Nr. cad. **77576**.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala a terenului: curti constructii si arabil

Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Pata: Locuințe și funcțiuni complementare **UTR Le1**;

3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 1240 mp.

UTR Le1:

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mica producție.

Utilizari permise:

Locuințe noi, extindere, etajare, reconversie prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comerț, servicii, loisir, turism, producție, anexe.

Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona de locuințe; activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozitare en gros, cu trafic intens, producție în spații deschise vizibile în spații publice, stații de întreținere și reparații auto. Pentru construcțiile cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătorii, uscătorii, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuințe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 250 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi; cladirile cu inaltimea mai mare ca distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent
Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ. Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pazei:

Cladirile cuplate vor avea calcanele alipite si se vor retrage de limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai puțin de 5 m. In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia sa asigure retragere de minim 3 m de limita opusa. Fata de limita posterioara a parcelei, constructiile vor fi retrase cu minim 5 m. Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu exceptia cazurilor in care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția noua pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

Circulatii si accesuri:

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora se poate face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face functie de destinația constructiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

Spatii verzi si agrement, locuri joaca, terenuri de sport in incinta proprietatii.

Indicatori urbanistici de ocupare a terenului P.O.T. și C.U.T.:

POT = 35%

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+1+M

Aspectul exterior al cladirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturată. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatra naturală. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Cladirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea arhitecturii clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății. Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca și grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei, (vezi PREVEDERI GENERALE). Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitară:

Cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va mentine curatenia rigolelor evitand blocarea podetelor si revarsarea apelor pe carosabil. Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi PREVEDERI GENERALE).

Împrejmuiri:

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2 m. Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80 m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grillaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei. Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămida, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară,

metal vopsit în culorile alb/ gri / negru. Porțile împrejmirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6

Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (RLU) și legislația din domeniu.

PREVEDERI GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE A R.L.U. AFERENT P.U.G. APAHIDA

Realizarea unui P.U.Z. avizat și aprobat conform legii, devine obligatorie în următoarele situații:

• teritoriul propus pentru dezvoltare nu este reglementat urbanistic și se urmărește:

1. organizarea rețelei stradale;
2. organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
3. stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
4. dezvoltarea infrastructurii edilitare;
5. stabilirea statutului juridic și circulația terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
6. protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituților în zonele de protecție a acestora;

• stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a regimului de înălțime admis;

• realizarea intervențiilor în cadrul zonei centrale a localității;

• realizarea intervențiilor în cadrul zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor

• realizarea intervențiilor în cadrul zonelor de agrement și turism;

• realizarea intervențiilor în cadrul zonelor parcurilor industriale, tehnologice și a arealurilor cu servicii;

• parcelarea (divizarea) pentru mai mult de trei parcele;

• realizarea intervențiilor pentru infrastructura de transport;

• realizarea intervențiilor pentru zone supuse restructurării și regenerării urbane;

Condiționări privind inițierea, realizarea, avizarea, aprobarea și recepționarea unui P.U.Z.:

• pentru promovarea în ședința de Consiliu Local a documentațiilor urbanistice de tipul P.U.Z., beneficiarul va solicita din partea Primăriei Apahida documentul care atestă denumirea străzii imobilului și totodată atribuirea unui număr postal;

• P.U.Z.-urile se vor realiza pe suprafețe delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): rețele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ș.a., conform prevederilor avizului de oportunitate favorabil, emis în prealabil;

Derogări de la aceasta prevedere se pot face în următoarele situații:

• suprafața PUZ-ului include un întreg UTR;

• suprafața PUZ-ului este delimitată exclusiv de domeniu public;

INTRAVILANUL ȘI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

Documentațiile PUZ elaborate pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren, vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare/actualizare a PUG, în vederea armonizării soluției propuse, în raport cu viziunea de dezvoltare a localității și în final, includerii acesteia în documentația viitorului PUG.

Păduri:

• terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, își vor păstra funcțiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.

• terenurile delimitate în P.U.G. în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", își vor păstra destinația, cu interzicerea autorizării construcțiilor;

Prin excepție, de la prevederile menționate anterior, pot fi autorizate construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Este interzisă emiterea autorizațiilor de construire pentru construcții și/sau împrejmiri aflate pe fâșia adiacentă

culoarului Someșului Mic, fără avizul Administrației Bazinale de Apă "Someș-Tisa". Este interzisă construirea și/sau

împrejmuirea terenurilor situate pe fâșia de 5.00m adiacentă oricăror cursuri de apă (măsurată din albia majoră, pe ambele maluri ale cursurilor de apă).

ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zone cu risc de alunecari de teren este obligatorie efectuarea expertizei geotehnice și verificarea planșelor proiectului de rezistență la cerința "Af". Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate, este obligatorie solicitarea avizului de la Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

Se instituie interdicție de construire pe terenurile situate la mai puțin de 13.00m față de axul DN1C. Modificarea acestui articol se poate realiza în funcție de avizul C.N.A.I.R.

Se instituie interdicție de construire pe terenurile situate la mai puțin de 6m față de axul oricăror altor tipuri de drumuri, indiferent de forma proprietății: publice sau private.

Se instituie interdicție de construire în zona de siguranță a căii ferate (cuprinde fâșiile de teren dispuse în limita de 20m de-o parte și de alta a axului ultimei linii de cale ferată).

În cazul reglementărilor situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (cuprinde fâșiile de teren dispuse în limita de 100m de-o parte și de alta a axului ultimei linii de cale ferată, indiferent de proprietar), se va solicita aviz de la Căile Ferate Române. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

Se instituie interdicție de construire a locuințelor de orice tip la mai puțin de 1000m de la limita celui mai apropiat punct al depozitului controlat de deșeuri periculoase sau nepericuloase. conform Ordinului 119/2014, actualizat și republicat.

CONDIȚII DE CONFORMARE A PARCELELOR, RESPECTIV DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Dezmembrarea unui imobil în două loturi este permisă doar dacă ambele parcele rezultate au acces direct la un drum public sau prin servitute de trecere, iar parcelele rezultate respectă prevederile UTR-ului din care provin. Dezmembrarea unui imobil în mai mult de trei loturi se va putea face doar prin P.U.Z. O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ condițiile prevăzute în regulamentul specific UTR-ului din care provine. Sunt exceptate de la regulile prezentului regulament parcelele realizate prin lotizare de către primărie, terenurile atribuite în baza Legii 15/2003 și terenurile concesionate până în prezent, cu limitarea construirii a unei singure unități locative pe parcelă. Se interzic locuințele înșiruite, nespecifice comunei Apahida. Se interzice realizarea locuințelor colective în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, până la aprobarea noului PUG.

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII

Pentru schimbarea de destinație a unei construcții din UTR-ul în care este încadrată, într-o funcțiune din cadrul celor "permise cu condiționări", se va obține în prealabil acordul vecinilor direcți (alăturați parcelei în cauză). Vecinul direct se va considera parcela adiacentă, similară în înteles urban. Se va evita obținerea de acorduri notariale de la parcele dezmembrate doar cu scopul eludării prezentului articol. Se interzice divizarea unităților locative din cadrul locuințelor colective. Aceasta prevedere se poate modifica prin PUZ în cazuri bine justificate.

EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile se vor putea depozita în unități gospodărești, acoperite, împrejmuite, cu suprafețe de depozitare impermeabilizate și dotate cu sistem de spălare și sifon racordat la canalizare, conform Ordinului 119/2014 actualizat și republicat, distanțate la minimum 10m față de ferestrele locuințelor, conform Ordinului 119/2014 actualizat și republicat.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile aprobării de către Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Avizele Tehnice ale furnizorilor. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Rețelele propuse de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele de distribuție a energiei electrice, se vor amplasa subteran (pe străzile nou create). Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea se vor amplasa subteran.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament și pe cel al unității teritoriale de referință (UTR) din care face parte. Pentru locuințele individuale - acolo unde pe o strada se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de

mobilitate a parcelei.

În cazul în care, pe parcela învecinată există construcții față de care diferența dintre cea existentă și cea propusă este de maximum două etaje, atunci retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse, măsurată perpendicular pe aceasta, de la limita de proprietate. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maximum 30m. Pentru modificarea acestei prevederi se va elabora un P.U.Z. Este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, cu excepția cazurilor când acestea deja există. În aceasta situație este obligatoriu să se acopere calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiză tehnică la construcția existentă).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front definit conform prezentului R.L.U. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singură parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consideră neconstruibil și se impune elaborarea și avizarea în prealabil obținerii unei autorizații de construire, a unui PUD. Profilul de stradă este de minim 9.00m (pentru circulații noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte și 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interzicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și parcuri dispuse longitudinal.

PARCAJE ȘI GARAJE

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

- pentru funcțiunea de locuit, se va aplica formula: unități locative x 1,5 pentru situația unităților locative de până la 100 mp utili, respectiv nr. unități locative x 2 pentru unitățile locative de peste 100mp utili. La numărul rezultat se vor adăuga 10% dintre locuri de parcare pentru vizitatori. Valorile rezultate se vor rotunji mereu în sus.
- pentru funcțiunile: comerț, birouri, servicii, cultură și culte, administrație, educație, mică producție, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
- parcurile pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situația parcarilor amplasate la sol, se va păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.
- când necesarul de locuri de parcare depășește 20 de unități se impune rezervarea a 3% dintre locuri pentru vehicule electrice.
- necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități se va stabili procentual conform legislației în vigoare.
- stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcție de destinația construcțiilor, respective: la construcții colective se va prevedea un spațiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unități locative.

În situațiile nemenționate anterior se vor aplica prevederile H.G. 525/96.

- dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autoturisme, motocicletă, mopedă sau bicicletă, se va stabili conform normativelor în vigoare.

SPAȚII VERZI

- se consideră spațiu verde, suprafața situată pe sol natural, fără subsol construit sub aceasta și care este acoperită în totalitate cu pământ natural ce susține vegetație.

Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dale înierbate.

- la calculul suprafeței totale de spațiu verde se includ doar acele suprafețe înierbate/plantate ce au suprafața minimă de 4mp

- necesarul minim de spații verzi se stabilește conform reglementărilor fiecărui U.T.R.

În situația în care se propune o funcțiune de locuit, se va îndeplini suplimentar condiția de 10mp de spații verzi la fiecare unitate locativă propusă în clădire.

- necesarul de arbori plantați se stabilește prin îndeplinirea cumulată a următoarelor condiții:

- 1 arbore pentru 3 locuri de parcare la sol
- 1 arbore la 50 mp spații verzi.

- Metodologia de recepționare a spațiilor verzi se stabilește în cadrul procesului de recepționare a autorizațiilor de construire.

LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII

Suprafața locurilor publice de joacă pentru copii trebuie să fie de minim 200 mp și finisate cu pardoseală cauciucată, anti-drapantă.

METODOLOGIA DE AUTORIZARE ȘI RECEPȚIE ÎN CADRU PUZ-URILOR

În cazul elaborării unui PUZ, metodologia de autorizare și de recepție a lucrărilor se va stabili în planul de acțiune aprobat în prealabil.

METODOLOGIA DE RECEPȚIE A IMOBILELOR

Procese verbale de recepție a lucrărilor pentru clădiri se vor acorda doar dacă există următoarele condiții îndeplinite:

- în situațiile reglementate prin PUZ, recepția primei clădiri va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a punctelor gospodărești, a parcărilor și a spațiilor verzi autorizate, conform planului de acțiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată branșarea imobilelor la utilități;
- sunt realizate soluțiile de acces și împrejmuire;
- sunt realizate amenajările exterioare (suprafețe circulabile și spațiile verzi) conform autorizației de construire.
- în cazul locurilor de joacă pentru copii, acestea vor fi echipate conform proiectului autorizat.
- sunt asigurate cutii poștale numerotate pentru fiecare unitate locativă.
- construcțiile au sistemul de preluare, colectare și deversare a apelor pluviale, funcțional.
- sunt finalizate finisajele construcției conform proiectului autorizat.
- învelitoarea este realizată conform proiectului autorizat.
- realizate la cheie conform proiectului autorizat a locuințelor colective: finisajele în casa scării, parapetii balcoanelor, logiile, podestul, rampele de scară, după caz, liftul funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcarilor, punctul gospodăresc cu containere pentru fiecare tip de deșeuri.

METODOLOGIA DE CEDARE A SPAȚIILOR PUBLICE

Spațiile publice, drumurile, spațiile verzi și dotările publice prevăzute prin PUZ se vor putea ceda către Consiliul Local Apahida spre deținere și administrare, prin procedee juridice în vigoare, doar după recepționarea acestora conform autorizației emise.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat **pentru:**
CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE LA STRADA ȘI POARTA DE ACCES AUTO ȘI PIETONAL

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

- Nu este cazul

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (în copie);
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex. originale), verificată și însoțită tehnic și însoțită de deviz lucrări:

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

Alimentare cu apă

Canalizare

Alimentare cu energie electrică

Gaze naturale

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:

Studiu geotehnic, verificat Af

d.4) Alte acorduri/declarații:

dovada OAR

Detaliu de împrejmuire în care se evidențiază faptul că aceasta se va realiza pe proprietatea beneficiarului.

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

Plan topografic vizat de O.C.P.I.

Aviz Consiliul Local Apahida in calitate de administrator al domeniului public pentru amenajare acces auto si pietonal

d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

Taxa A.C.

Taxa timbru de arhitectura

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

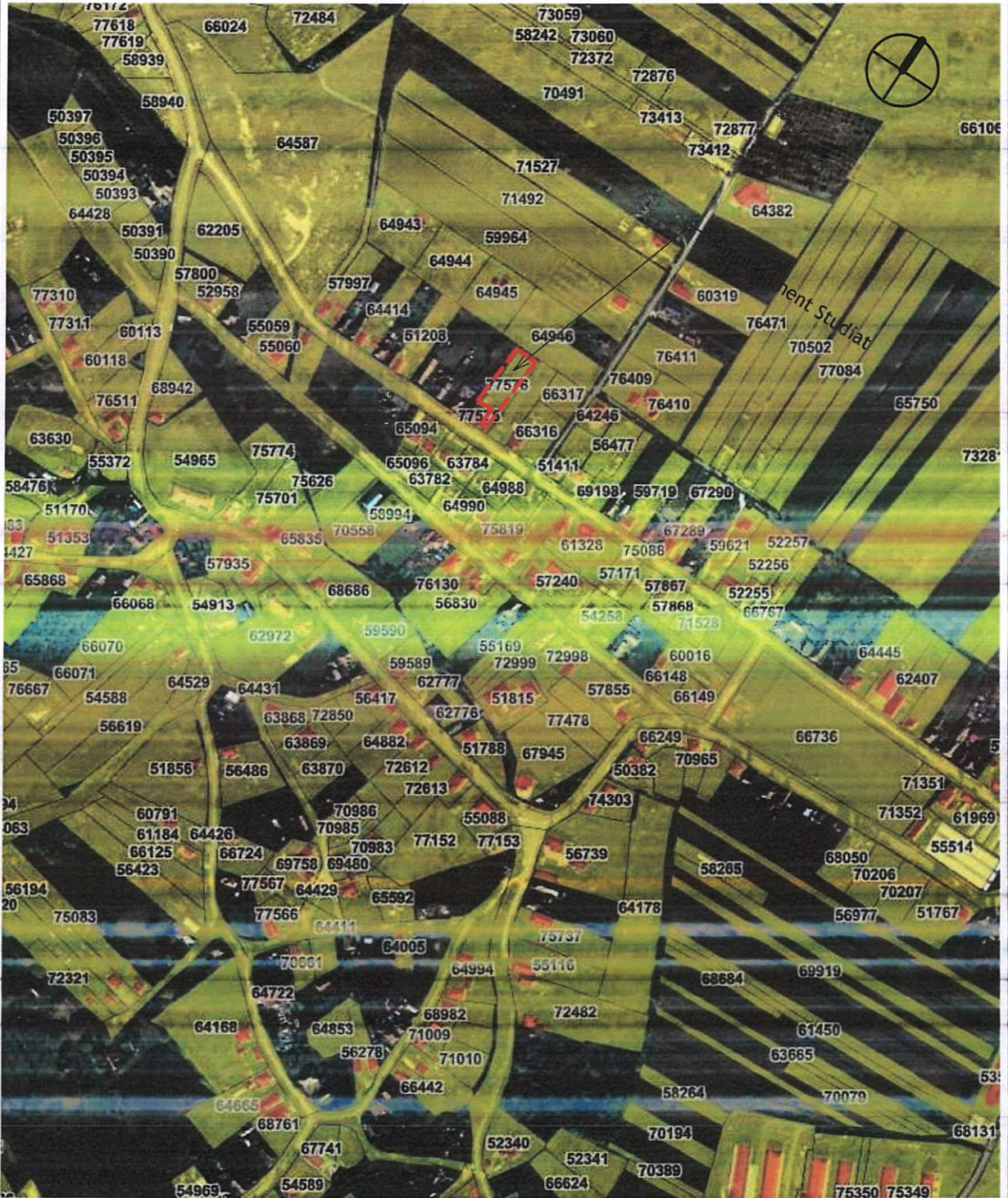
f) - Nu este cazul

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

1

Plan Incadrare in Zona

1 : 5000



Verificator	Ing	A1	Referat Nr.....
Proiectant general: PRO STAR FEST SRL, Calea Turzii, nr 24, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj		Beneficiar	FLOREA Alexandru Str prof Tudor Ciortea, Nr 9, Ap 25, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj
Sef proiect	Arh Alin Morar	Investitia	Construire Imprejmuire la Strada si Poarta de Acces Auto si Pietonal
Proiectat	Arh Alin Morar	Str Viilor, Nr 15A, Sat Pata, Comuna Apahida, Jud Cluj	
Desenat	Arh Alin Morar	Planşa	Plan Incadrare in Zona
	Arh Stag Dobra Stefan		Pl. nr. A-01



Nr Pr. 25A1069.FLR
Faza DTAC

2/11/2026 3:51:17 PM

Planşa este la scara indicată și se imprimă pe hârtie numai în formatul A4 (210x297mm)

	INDICI URBANISTICI (de control)				Rezultat
	Existent	Desființat	Mentținut	Propus	
AC (mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
AD (mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A util (mp)					
A locuibil (mp)					
Nr camere					
Ad subsoluri	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Apt/unitați loc.	1	0	1	0	1
Corpur c-be	0	0	0	0	0
POT (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CUT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Explicțare mod calcul indici	POT= (AC / A Teren acte)*100 CUT= (AD+A subsoluri) / Teren in UTR				
Categoria de importanta - conf. HGR NR 766/1997:					-D- redusa
Clasa de importanta - conf. P100/2013:					-IV-
Gradul de siguranta la foc - conf. P118/1/2025:					-III-
Zona seismică - conf. STAS 11 100/93:					-6-
Valori calcul seismic - conf. P100-1/2006:					Tc=0.7sec, ag=0.10g
Adancimea maxima de inghet - conf. STAS 6054-77:					0.90 m
Zona climatică - conf. STAS 10101/21-92:					-A-
Numar maxim de nivele	A Teren acte	1240 mp	Pietonale		
Existent [0]	0	Teren masurat	1240 mp	Circulații Auto	
Rezultat [0]	0	Teren in UTR	1240 mp	Parcari	
din care	0 (existent)	Spatii plantate	1240 mp	c-bi de Garaje	
Subterane	0 (rezultat)		100.00 %	COTA +/-0,00	0.00
Act proprietate	CF 77576 al localității / U.A.T. Apahida				

1

Plan de Situatie

1 : 500

LEGENDA

CONSTRUCTII:

- poarta electrica
- Imprejmuire la strada propusa

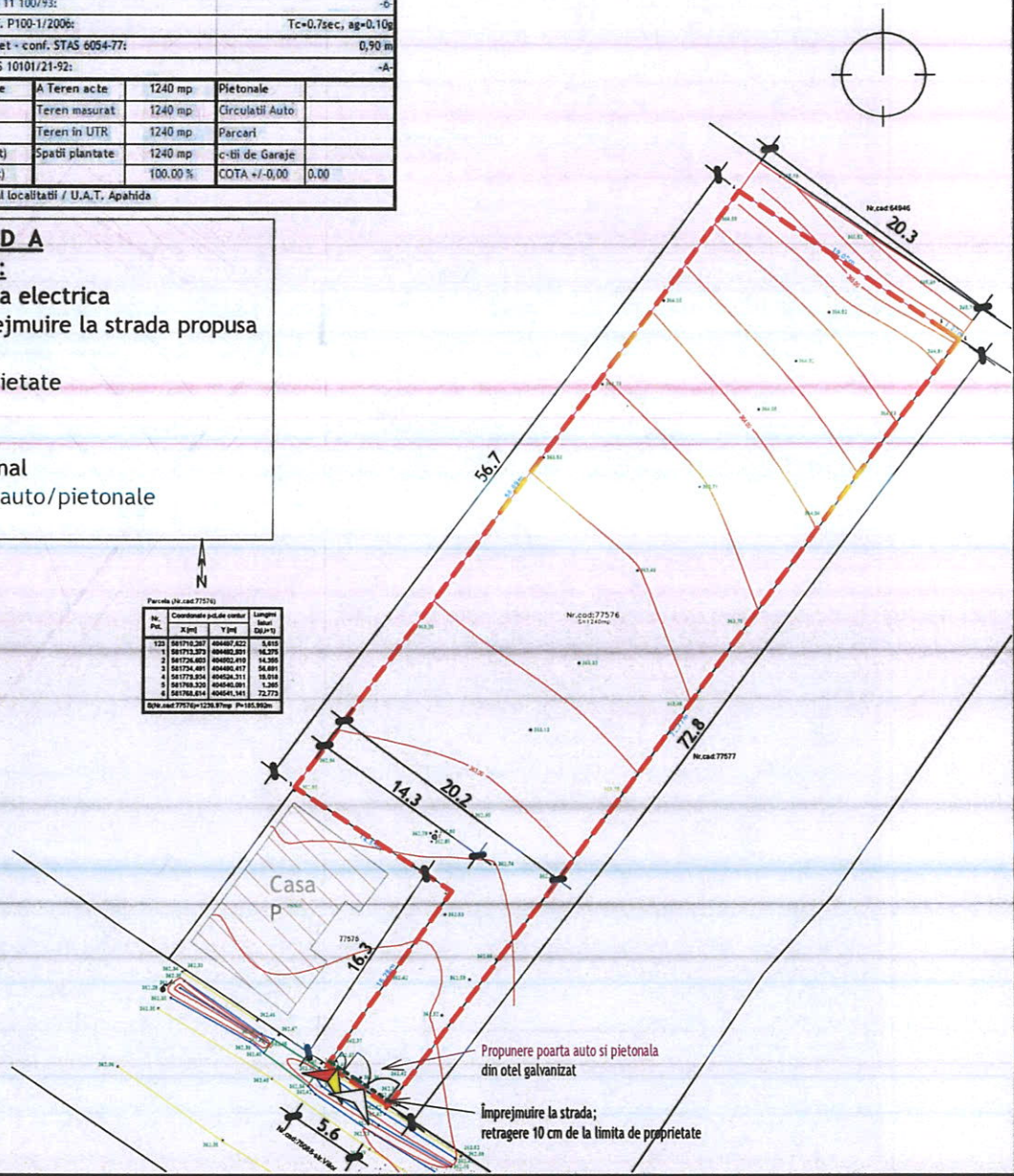
LIMITE :

- Proprietate

ACCES:

- ▲ Auto
- ▲ Pietonal
- Zone auto/pietonale

Nr. Pct.	Coordonate p.c.de centru X (m)	Y (m)	Lungime (m)
1	484607.222	5.833	14.271
2	484602.419	54.385	54.881
3	484541.417	54.881	18.018
4	484541.141	72.773	1.285
5	484541.141	72.773	72.773



Verificator: Ing	A1	Referat Nr.....
Proiectant general: PRO STAR FEST SRL, Calea Turzii, nr 2A Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj	Beneficiar FLOREA Alexandru Str prof Tudor Ciortea, Nr 9, Ap 25, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj	PL nr. A-02
Sef proiect Arh Alin Morar	Investiția Construire Imprejmuire la Strada si Poarta de Acces Auto si Pietonal	
Proiectat Arh Alin Morar	Str Viilor, Nr 15A, Sat Pata, Comuna Apahida, Jud Cluj	Faza DTAC Nr Pr. 25A1069.FLR 21/11/2026 3:51:17 PM
Desenat Arh Alin Morar Arh Stag Dobra Stefan	Data 06-II-2026	
Scara 1 : 500		Plan de Situatie

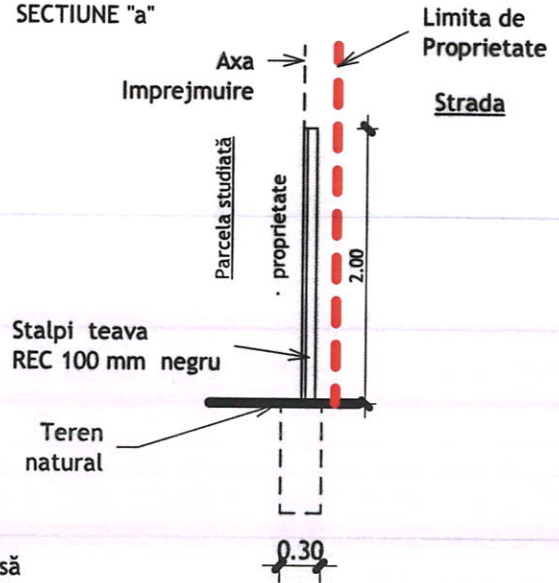
Planșa este la scara indicată și se imprimă pe hârtie numai în formatul A4 (210x297mm)

1

Imprejmuire

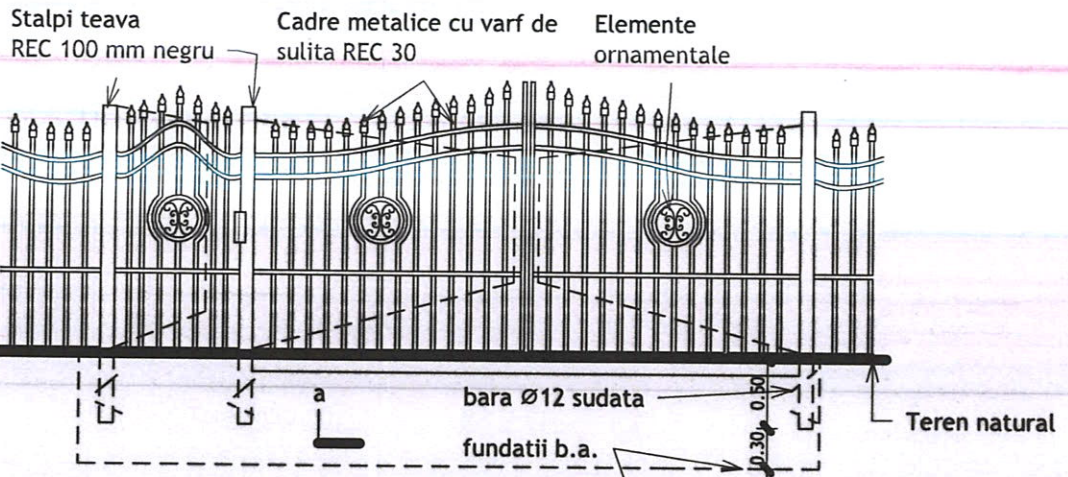
1 : 50

SECTIUNE "a"

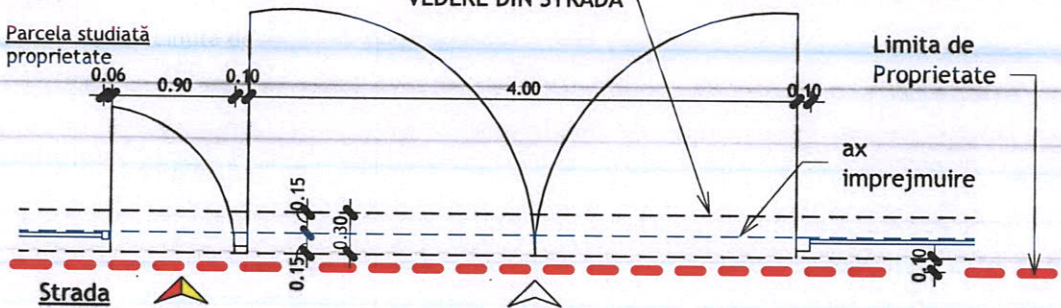


IMPREJMUIRE LA STRADA

NOTA:
Împrejmuirile se vor executa excentric, fără să afecteze în niciun fel proprietățile învecinate.



VEDERE



Verificator	Ing		A1	Referat Nr.....	Nr Pr. 25A1069, FLR Faza DTAC Pl. nr. A-03
Proiectant general: PRO STAR FEST SRL, Calea Turzii, nr 24, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj			Beneficiar	FLOREA Alexandru Str prof Tudor Ciortea, Nr 9, Ap 25, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj	
Sef proiect	Arh Alin Morar	Investitia	Construire Imprejmuire la Strada si Poarta de Acces Auto si Pietonal		
Proiectat	Arh Alin Morar	Scara	1 : 50	Str Viilor, Nr 15A, Sat Pata, Comuna Apahida, Jud Cluj	
Desenat	Arh Alin Morar	Data	06-II-2026	Imprejmuire	
	Arh Stag Dobra Stefan				

Planşa este la scara indicată și se imprimă pe hârtie numai în formatul A4 (210x297mm)

2/11/2026 3:51:17 PM

S.C. PRO STAR FEST S.R.L.
Cluj-Napoca, Calea Turzii
Tel: (0746) 022 088

ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI MONTARE POARTĂ DE ACCES ELECTRICĂ

Denumirea obiectivului: **Construire Imprejmulre la Strada si Poarta de Acces Auto si Pletonal**

Amplasament: Str Viilor, Nr 15A, Sat Pata, Comuna Apahida, Jud Cluj

Beneficiar: FLOREA Alexandru

Proiect simbol: NR. 25A1069.FLR

Data: 06-II-2026

Faza: DTAC

Proiectant general: S.C. **PRO STAR FEST S.R.L.**

Listă de semnături:

DIRECTOR:ing. IOAN PĂRĂUAN

SEF PROIECTarh. ALIN MORAR

REDACTATarh. stag. STEFAN DOBRA



MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului: **Construire Imprejmuire la Strada si Poarta de Acces Auto si Pietonal**

1.2. Proiectant general: S.C. **PRO STAR FEST S.R.L.**

1.3. Beneficiar: FLOREA Alexandru

1.4. Amplasamentul: Str Viilor, Nr 15A, Sat Pata, Comuna Apahida, Jud Cluj

Beneficiarul, FLOREA Alexandru, deține conform extrasului de carte funciara, terenul situat în Com. Apahida, Sat. Pata, Intravilan, CF 77576, Jud. Cluj, având o suprafață de 1240 mp, prezentat în planul de situație și planul de încadrare în zonă.

Situația existentă:

În prezent terenul mai sus mentionat este liber de sarcini.

Lucrari propuse:

La solicitarea beneficiarului se propune împrejmuirea terenului cu gard de plasă de sarma metalica galvanizata avand inaltimea de 2,00m. Se va monta o poarta auto si pietonala.

DATE TEHNICE ALE LUCRĂRII

Terenul pe care se va executa proiectul este deținut de beneficiarul, FLOREA Alexandru, conform actelor anexate, având o suprafață de 1240 mp.

Conform Normativului P100-1/2006, zona seismică de calcul a amplasamentului este caracterizată prin $ag=0,10g$, iar perioada de colț este de $Tc=0,7$ sec. Construcția se include în clasa de importanță IV.

Imprejmuirea este prevăzută cu poartă auto și pietonală, din oțel galvanizat. Elementele metalice sunt ulterior vopsite în câmp electrostatic, culoare negru.

Structura porților este realizată din cadre metalice din profil rectangular tip REC 30, prevăzute cu bare verticale. Ea prezinta elemente ornamentale decorative și terminații superioare tip sulită.

Fixarea porților se realizează pe stâlpi metalici din profil REC 100 mm ancorati in fundatii de beton armat.

Ansamblul porților este conceput astfel încât să răspundă cerințelor de funcționalitate, siguranță și integrare estetică în contextul arhitectural.

Coeficientii urbanistici:

AT = 1240mp

AC prop.=0,00 mp

AD prop.=0,00 mp

POT prop.=0,00% CUT prop.=0.00

Intocmit:

Arh. Alin Morar

