

**HOTĂRÂRE**

Nr. .../23.04.2026

**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 BOCICA SERGIU-PAUL**

**Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară la data de 23.04.2026.**

**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 BOCICA SERGIU-PAUL proiect din inițiativa primarului, documentația nr.11953/01.04.2026, referatul de aprobare al primarului cu nr.13286/08.04.2026 și raportul de specialitate nr. 13288/08.04.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, documentația nr.11954/01.04.2026, referatul de aprobare al primarului cu nr.13292/08.04.2026 și raportul de specialitate nr. 13293/08.04.2026 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.

**HOTĂRĂȘTE**

**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 Câmpenești, str. Neptun, nr.64, comuna Apahida, jud. Cluj, BOCICA SERGIU-PAUL.**

**Art. 2. 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 Câmpenești, str. Neptun, nr.66, comuna Apahida, jud. Cluj, BOCICA SERGIU-PAUL.**

**Art. 3. După finalizarea lucrărilor, beneficiarul se obliga să aducă terenul la starea inițială, pe cheltuiala proprie.**

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

**Art. 5. 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 al comunei Apahida, pe pagina de internet [www.primaria-apahida.ro](http://www.primaria-apahida.ro).

Inițiator  
Primar,  
Belce Ramona Cristina



Avizat,  
Secretar General  
cj. Bucur Anca Florina





**Nr. 13286 din 08.04.2026**

**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 **BOCICA SERGIU-PAUL**

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. **11953** din **01.04.2026**, 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 **BOCICA SERGIU-PAUL**.

PRIMAR,  
BELCE RAMONA - CRISTINA



COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 13288 din 08.04.2026

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 pentru parcela înscrisă în CF 77940-Apahida, nr. cad. 77940, se propun a se efectua unele lucrări pe domeniul public:

**1. AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL**

- Lucrările se vor realiza în loc. **Câmpenești str. Neptun nr. 66**
- Beneficiar: **BOCICA SERGIU-PAUL**

În scopul autorizării construcțiilor pe parcela mai sus amintită, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 752 din 17.11.2025.

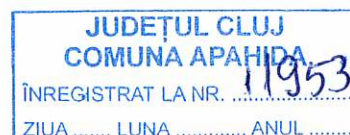
Lucrările sunt necesare a se executa în vederea asigurării accesului nou pe proprietatea situată în loc. Câmpenești str. Neptun nr. 66. Modul de amenajare a accesului auto și pietonal pe parcela se va detalia la faza DTAC.

**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 necesara investiția propusă întrucât asigura accesul la imobilul teren identificat cu număr cadastral 77940, 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

Catre Comuna Apahida, jud Cluj / Compartimentul de Urbanism



01 APR. 2026

**DOMNULE PRIMAR,**

Subsemnatul / S.G. BOCICA SRGIU PAUL cu domiciliul / sediul in localitatea Cluj-Napoca, Jud. Cluj strada Iugoslaviei nr. 39, nr telefon proiectant 0746 022 088 reprezentat legal prin.....

.....cu domiciliul / sediul in localitatea..... strada....

.....nr.....bloc.....sc.....ap..... nr. telef.....

Prin prezenta solicit eliberarea Acordului/HCL pentru executie acces din drum public la parcela, racorduri si bransamente conf CU nr 752/17.11.2025 emis de Primaria Comunei Apahida/ ~~Consiliul Judetean Cluj~~

Pentru obiectivul Construire Locuință Unifamilială, Imprejmuire teren, Amenajări

Exterioare,Accese auto si pietonal, Racorduri si Branșamente la utilitati,

la adresa: Sat Campenesti, Strada Neptun, Nr. 66, tarla zona Sublivada, parcela 80, CF 77940,

Comuna Apahida, Jud. Cluj.

Beneficiar: Bocica Sergiu Paul

Anexez, in copie, urmatoarele acte:

-certificat de urbanism, in copie; DA

-memoriu tehnic, in copie; DA

-plan de încadrare în zona, in copie; DA

-un plan privind situatia existenta si un plan privind situatia propusa care sa contina inclusiv informatii asupra spatiilor verzi din zona de actiune, amplasate in domeniul public sau privat al Municipiului/Comunei, detalii de execuție, intocmite de o persoana autorizata si vizate de Arhitectul Șef; DA

-acordul constructorului, avizat de Directia Strategii, Programe, Proiecte de Dezvoltare si Relatii Internationale, avand in vedere ca zona ..... a facut/face obiectul unui proiect de investitii (dupa caz) NU este cazul;

-acordul Serviciului Investitii si Indrumare Asociatii de Proprietari din cadrul Directiei Tehnice Primaria ..... avand in vedere ca zona..... a facut/face obiectul unui proiect de investitii (dupa caz) NU este cazul;

- avizul Politiei Rutiere NU este cazul.

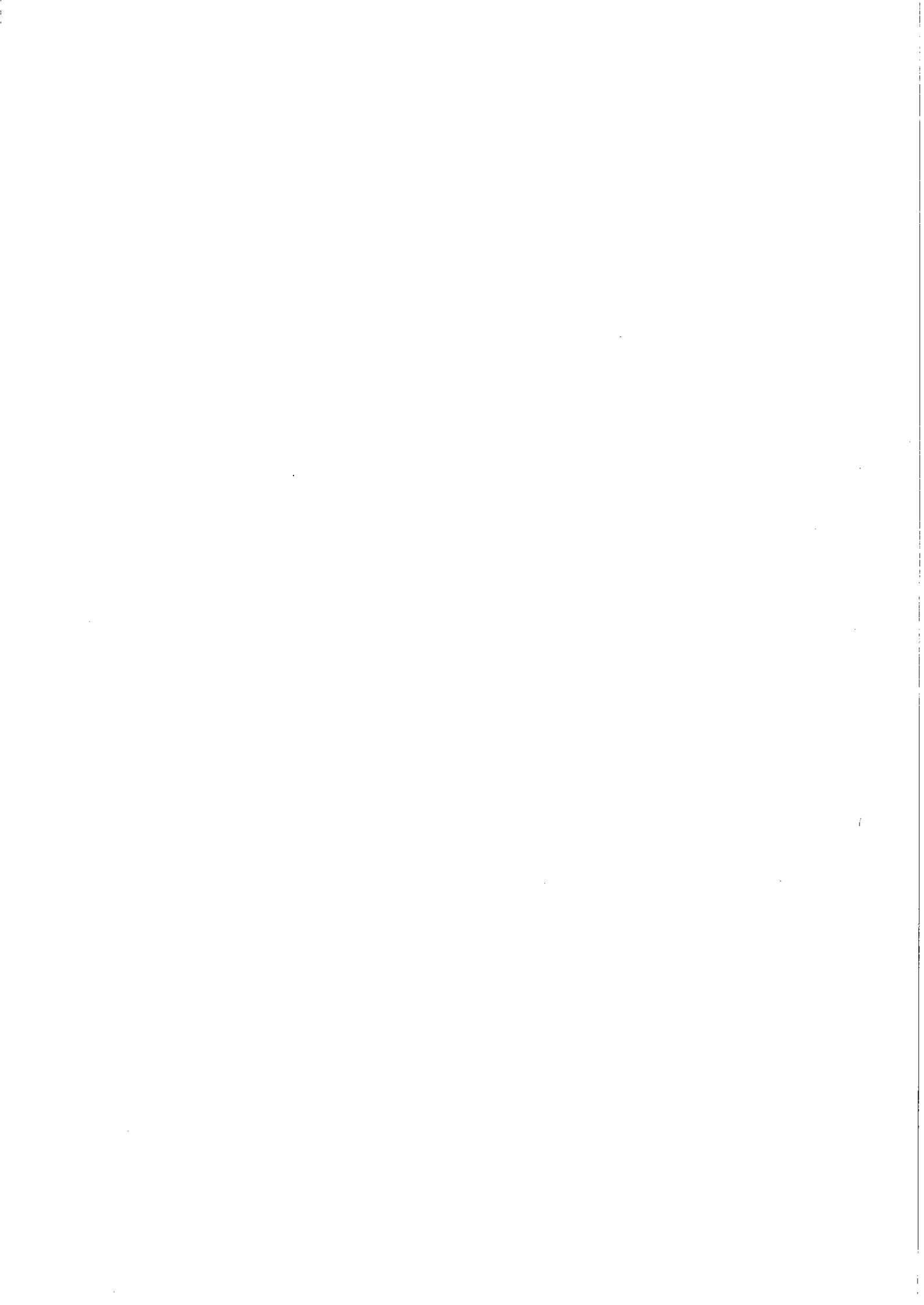
Data:

26.03.2026

Semnatura:  
BOCICA Paul Sergiu







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA  
NR. 38095 DIN 29.10.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 752 din 17.11.2025

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE AUTO  
SI PIETONAL, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a cererii adresate de **BOCICA SERGIU PAUL** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada IUGOSLAVIEI, nr. 39, cnp/cui 1940404125615, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 38095 din 29.10.2025

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Câmpenești, strada Strada NEPTUN, nr. 66 tarla ZONA SUBLIVADA parcela 80. .

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 Câmpenești și este cesionat solicitantului conform contract de cesiune nr. 30079 din 12.09.2024.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: pasune;

Destinația stabilită prin P.U.G. localitatea Câmpenești: Locuințe și funcțiuni complementare propuse, **UTR Lp4**;

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 357 mp.

**UTR Lp4:**

**Funcțiunea dominantă:**

Locuințe și funcțiuni complementare.

**Utilizări permise:**

Locuințe, dotări publice, case de vacanță, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuințelor existente, anexe gospodărești, servicii, comerț, mică producție, depozite (suprafața acestora nu va depăși 200 mp/ADC). Prin PUZ se vor rezerva terenurile pentru dotări și echipamente de cartier la nivelul Lp1.

**Utilizări interzise:**

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe; activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blana), depozitare en gros > 200 mp /ADC, activități ce generează trafic intens, activități de producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere auto. Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătorile, uscătorile, 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 300 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanță.

Să albă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanță.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colț.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie

compensată spațiul verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

**Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Se va pastra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi, clădirile a căror înălțime depășește distanța 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 acestora se va elabora PUZ. Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișa a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m. În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă. Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m. Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu excepția cazurilor în care acestea deja există. În această situație, este obligatoriu a se amplasa construcția nouă pe limita de proprietate, alipită de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

**Circulații și accesuri:**

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

**Amenajări:**

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

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

P.O.T. < 35%,

C.U.T. < 0,9

**Regim maxim de înălțime:**

S(D)+P+1+M sau S(D)+P+2E

**Aspectul exterior al clădirilor:**

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

Se interzice reproducerea stilurilor istorice. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă. 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, fără culori saturate, nespecifice zonei. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatra naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapetii din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a 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, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din placi și azbociment și țiglă metalică. Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fatadelor, 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.

**Echipe tehnico-edilitare:**

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți. Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

**Împrejmuiri:**

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m. Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje 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 naturală. 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 împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxidului și polycarbonatului.

**Competențe de autorizare:**

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

**Competențe de avizare specială:**

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, AN 'Apele Române' pentru toate obiectivele propuse în UTR Lp5.

**Reglementări prin:**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice și de gospodărire a apelor.

**PREVEDERI GENERALE**

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

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

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

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- stabilirea statutului juridic și circulația terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
- protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituțiilor 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 această 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 acestora 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 împrejmuirii 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 alunecări 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 inundații, 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 deșeurile 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: Deznir, 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 înțeles 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, conformate pe patru fracții și 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 stradă se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

În cazul în care, pe parcela învecinată există construcții față de care diferența dintre cea existentă și cea propusă este de maximum două etaje, atunci retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse, măsurată perpendicular pe aceasta, de la limita de proprietate. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maximum 30m. Pentru modificarea acestei prevederi se va elabora un P.U.Z. Este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: Deznir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, cu excepția cazurilor când acestea deja există. În această situație este obligatoriu să se acopere canalul 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 obținerea 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. Amenajările pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interdicție a parcarilor. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și parcarile 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.
- parcarile 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 nenumărate anterior se vor aplica prevederile H.G. 525/96.

- dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autoturisme, motocicletă sau biciclete, 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 vegetația.
- Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dală 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, antiDerapantă.

#### 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

Procesele 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 parcarilor și a spațiilor verzi autorizate, conform planului de acțiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată bransarea imobilelor la utilități;
- sunt realizate soluțiile de acces și împrejurimile;
- sunt realizate amenajările exterioare (suprafețe circulabile și spații verzi) conform autorizației de construire.
- în cazul locurilor de joacă pentru copii, acestea vor fi echipate conform proiectului autorizat.



Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12luni de la data emiterii.

Primar,  
Belce Ramona Cristina

Intocmit  
Ing. Mariana Mirela Muntean



Secretar General,  
C.J. Anca-Florentina Bucur

Arhitect șef,  
arh. Dan Gabriel Șoptorean

Achitat taxa de: 11 lei, conform chitanță - 6011445/29.10.2025.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

PRIMAR,  
\_\_\_\_\_

Intocmit  
\_\_\_\_\_

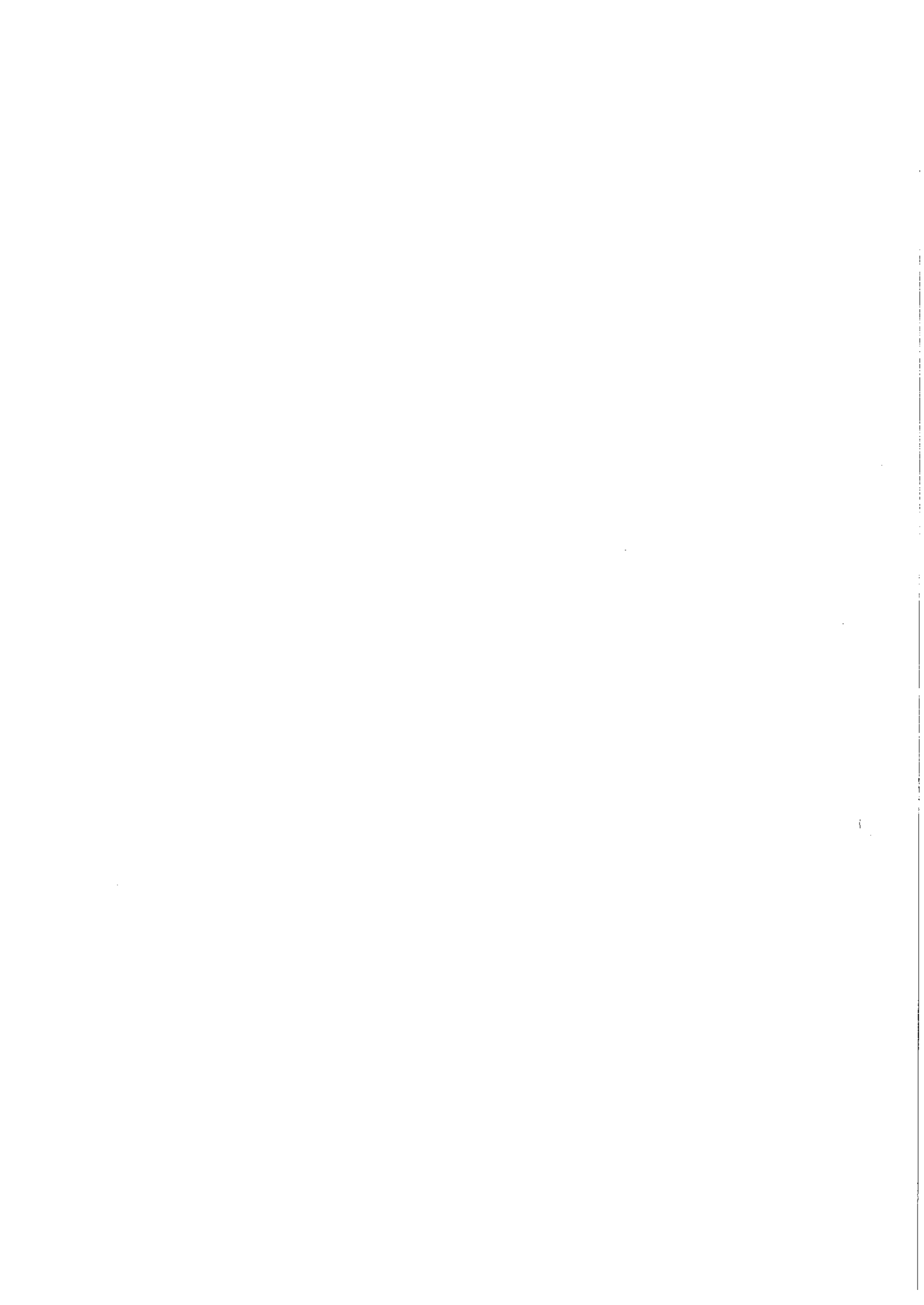
SECRETAR GENERAL,  
\_\_\_\_\_

ARHITECT ȘEF,  
\_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ conform \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77940 Apahida

Nr. cerere 1562  
Ziua 09  
Luna 01  
Anul 2026

Cod verificare  
100199245911



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Bocica 780

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77940	359	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

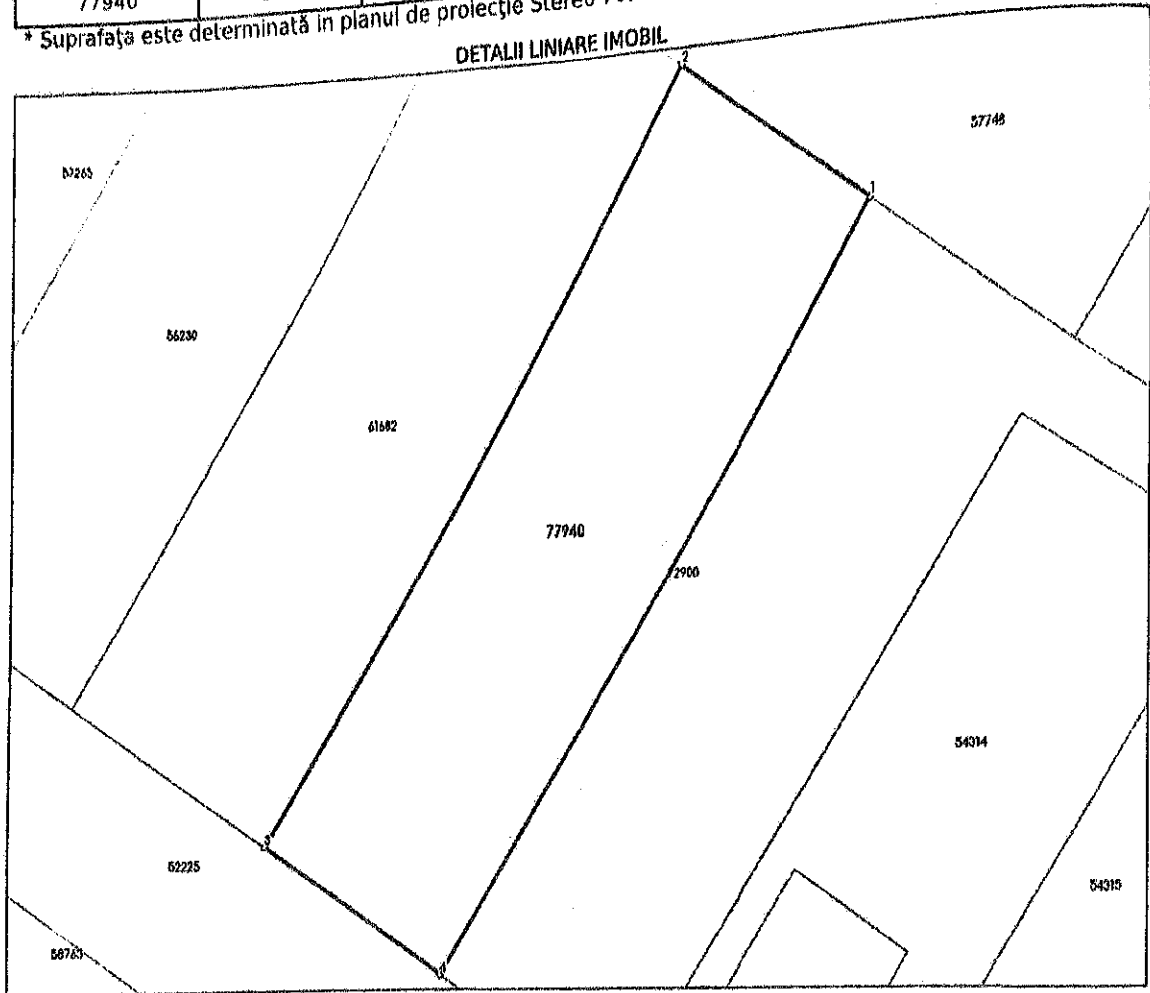
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1562 / 09/01/2026		
Act Administrativ nr. 740, din 10/11/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 77940 a imobilului cu numarul cadastral 77940 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 72900 Inscris in cartea funciara 72900;	A1
Act Administrativ nr. 203, din 28/11/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire, lotizare, partaj câștigat în seria rangului încheierii CF. nr. 107984/2012 și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA APAHIDA</b> , domeniul privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72900/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177989 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 61681/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 76996 din 27/04/2016; pozitie transcrisa din CF 59543/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 94174 din 12/06/2015;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
77940	359	Teren nelmprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	359	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.156
2	3	36.323
3	4	9.681
4	1	36.107

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

12-01-2026

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

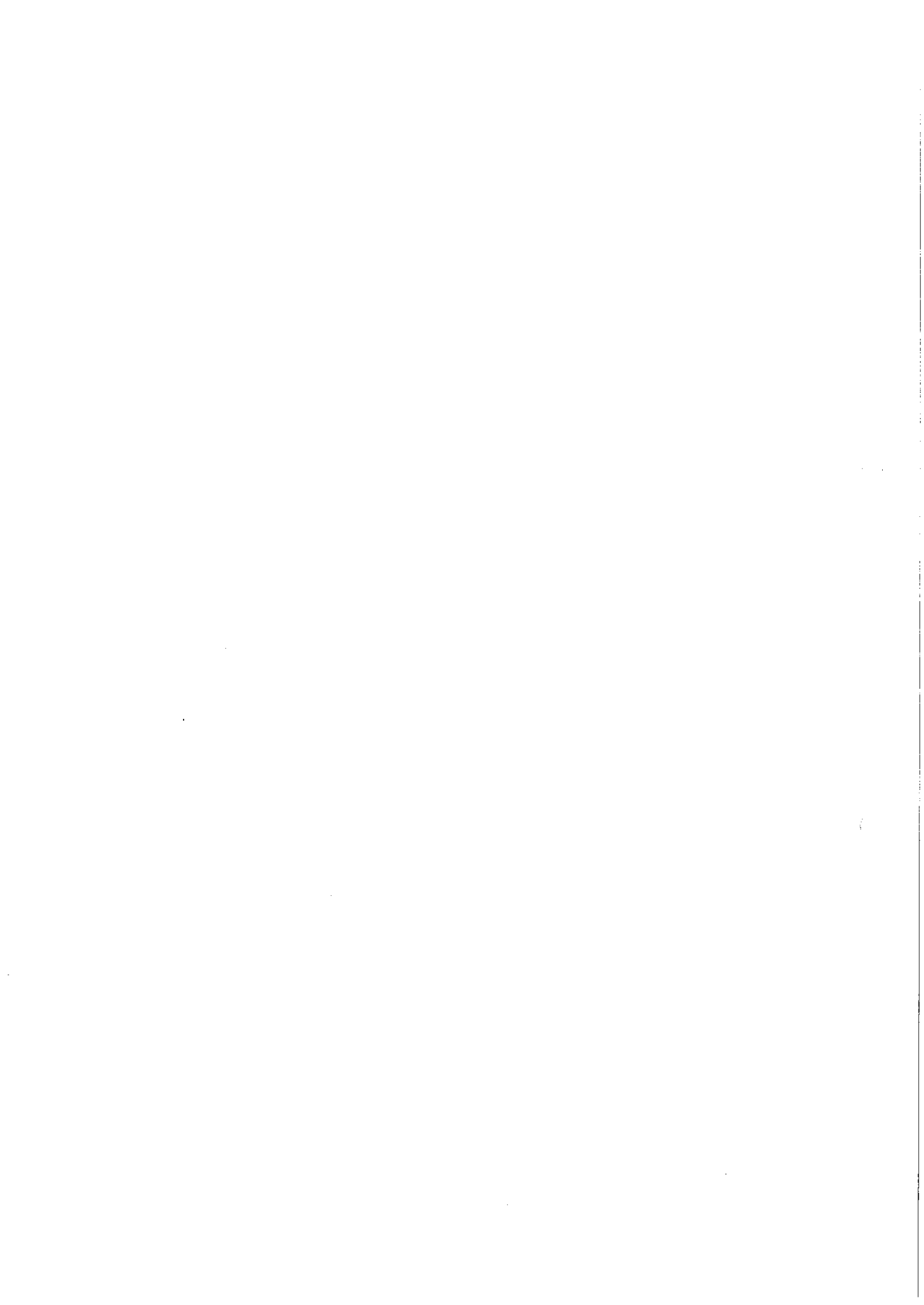
EUGENIA SECAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>



## MEMORIU TEHNIC

### Observatii generale:

Documentația de față se întocmește în vederea obținerii certificatului de urbanism (CU) pentru obiectivul: Elaborare Documentație Tehnică Autorizație de Construire (DTAC), , Documentație Tehnică pentru Organizarea Executiei- Organizare de Santier (DIOE): Construire Locuință Unifamilială, Împrejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pletonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane pe terenul situat în Str Neptun, Nr 66, Sat Campenești, CF 77940, Comuna Apahida, Jud Cluj

Pentru realizarea proiectului s-au avut în vedere respectarea temei de proiectare, a comenzii beneficiarului BOCICA Sergiu-Paul, precum și de actele de proprietate asupra imobilului: (CF) cf 77940 ctr conc 30079/12.09.2024 al localității Apahida.

### Regimul juridic:

Conform CFcf 77940 ctr conc 30079/12.09.2024 al localității/ U.A.T. Apahida dreptul de proprietate asupra imobilului aparține Comunei Apahida jud Cluj în concesiunea d-lui: BOCICA Sergiu-Paul

### Regimul economic:

Categoria de folosință a terenului este Curtii construcții. Terenul este liber de construcții. Pe teren nu există construcții, împrejuriri sau amenajări.

### Regimul tehnic:

Amplasamentul este situat în localitatea Câmpenești în intravilan

Clima e temperat continentală - fără fenomene naturale deosebite

Zona climatică conform STAS 10101/21-92 este -A-

Poziția și dimensiunile terenului sunt bine delimitate prin măsurători.

Dotările edilitare existente în zonă permit racordarea la apă, canalizare, gaz și energie electrică.

#### **Situația Existentă:**

Terenul este liber de construcții. Pe teren nu există construcții, împrejuriri sau amenajări

#### **Situația Propusă:**

Prin prezenta documentație se solicită avizarea construirii unei case familiale de dimensiune medie.

Construcția are zona locuibilă orientată în principal spre sud și est. Materialele de construcție și finisajele sunt de bună calitate, durabile, naturale cu o cromatică reținută. Prin amplasarea, volumetria și funcțiunea propusă construcția se conformează specificului zonei și se integrează firesc în fondul construit existent

### caracteristicile construcției:

Prin prezenta documentație se propune realizarea obiectivului: Construire Locuință Unifamilială, Împrejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pletonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane

### alinierea terenului fata de strazile adiacente:

Terenul este adiacent la drum -Str Neptun PE LATURA S

Retragerile construcției fata de vecinatati se vor face conform Regulamentelor P.U.G., prevederilor Codului Civil și ale D.S.P. și P.S.I.

descriere functionala:

Cladirea va indeplini functiunea de casa familiala insumand o unitate locativa (1 apartament).

numar de niveluri:

Construcția rezultata (construcțiile) vor avea regimul maxim de inaltime Parter (P).

lucrari tehnico edilitare:

Construcția se va racorda la urmatoarele rețele edilitare: apa, canalizare, gaz si energie electrica.

accese, circulatii, amenajari exterioare:

În zona accesului terenul este ușor înclinat permițând ușor accesul la imobil.

sistemul constructiv:

Infrastructura: Construcția se va ridica pe fundații continue de beton armat (b.a.)

Suprastructura: Structura pereților exteriori e de zidarie caramida de 25...30 cm confinata si stalpi/samburi de beton armat de 25-30 cm. Pereții interiori sunt din zidarie caramida de 12...30 cm. Pardoseala parterului e de tip placa de beton armat de 12 cm, planseul de peste parter e din lemn. Acoperișul e de tip sarpanța din lemn.

suprafete, volume:

AC - (Arie Construita): 86 mp

AD - (Arie Desfasurata): 86 mp

gradul de ocupare al terenului

POT rezultat: 24.09 %

CUT rezultat: 0.24

suprafata terenului:

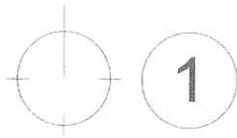
Suprafața terenului este de 357mp.

Întocmit:  
Arh Alin Morar



MORAR ALIN-ILIE  
OAR TNA 5367  
2026.03.16 08:42:46  
+02'00'





# Plan Incadrare in Zona

1 : 5000



ORDINUL ARHITECILOR  
DIN ROMÂNIA  
5367  
Alin-Ilie  
MORAR  
Arhitect cu drept de semnătură

ORDINUL ARHITECILOR  
DIN ROMÂNIA  
5367  
Alin-Ilie  
MORAR  
Arhitect cu drept de semnătură

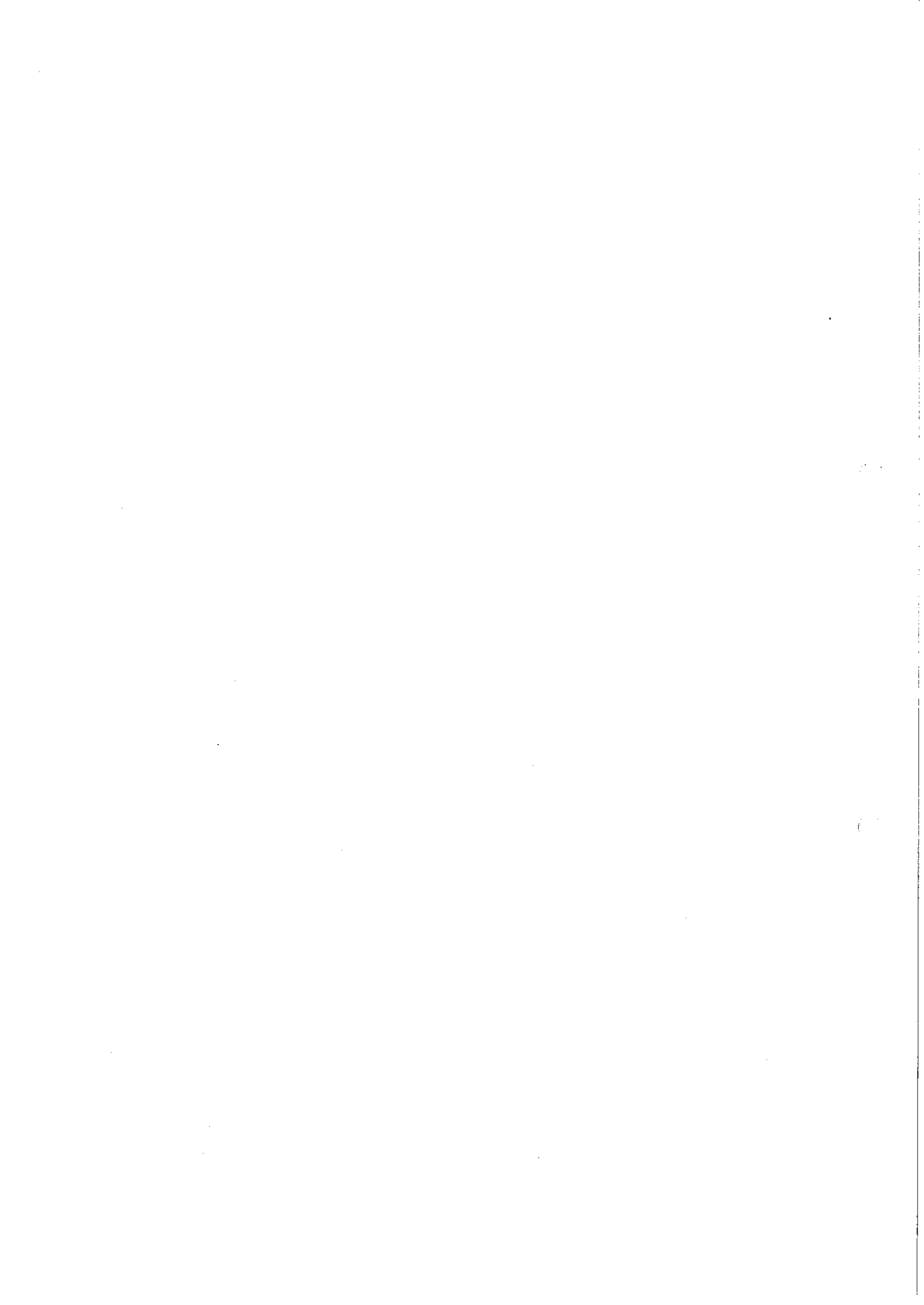
MORAR ALIN-ILIE  
OAR TNA 5367  
2026.03.16 08:43:21  
+02'00'



Verificator	Ing .....	A1	Referat Nr.....
<b>albonti</b> arhitecți Proiectant general: Albonti Arhitecți SRL Str Tășnad, Nr 20, Mun Cluj-Napoca, Jud CJ, arhitect@alinmorar.ro, tel. (0746) 022 088 CUI 23460130		Beneficiar	BOCICA Sergiu-Paul Str Iugoslaviei, Nr 39, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj
Sef proiect	Arh Alin Morar	Investitia	Construire Locuință Unifamilială, Împrejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pietonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane Str Neptun, Nr 66, Sat Campenești, CF 77940, Comuna Aphaida, Jud Cluj
Proiectat	Arh Alin Morar	Scara	1 : 5000
Desenat	Arh Alin Morar	Data	24-X-2025
Planșa			Plan Incadrare in Zona
Pl. nr.			A-01

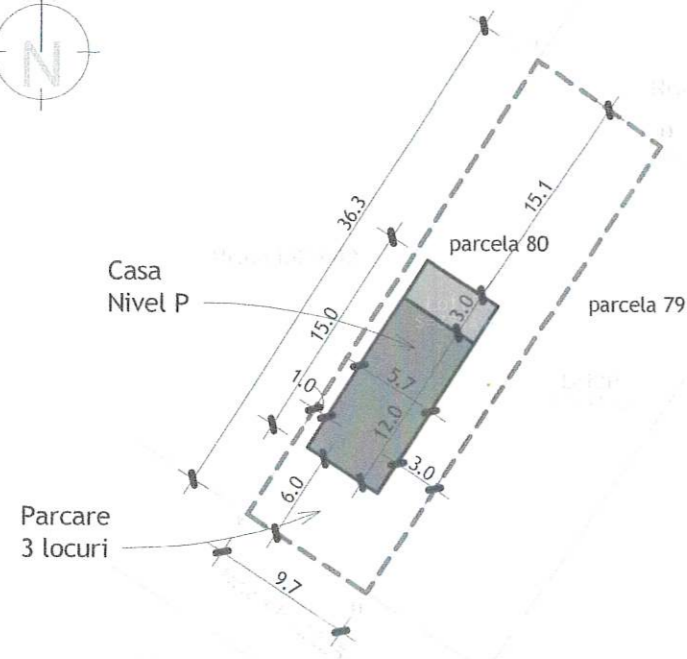
Nr Pr. 25G081.BCC

16-Mar-26 8:40:59



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

Titlu plan	Suprafata terenului	Suprafata constructiilor



**1** Plan de Situatie  
1 : 500

## LEGENDA

### CONSTRUCTII:

- Casă Familială
- Terasa Acoperita

### LIMITE :

- Proprietate

### ACCESSE:

- Auto
- Pietonal
- Zone auto/pietonale

INDICI URBANISTICI (de control)					
	Existent	Desfiintat	Mentinit	Propus	Rezultat
AC (mp)	0.00	0.00	0.00	86.00	86.00
AD (mp)	0.00	0.00	0.00	86.00	86.00
A util (mp)					
A locuibil (mp)					
Nr camere					
Ad subsoluri	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Apt/unitati loc.	0	0	0	1	1
Corpuri c-tile	0	0	0	1	1
POT (%)	0.00	0.00	0.00	24.09	24.09
CUT	0.00	0.00	0.00	0.24	0.24
Explicitare 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 climatica - conf. STAS 10101/21-92:					-A-
Numar maxim de nivele	A Teren acte	357 mp	Pietonale	100mp	
Existent [0]	0	Teren masurat 359 mp	Circulatii Auto	62.5mp	
Rezultat [1]	P	Teren in UTR 357 mp	Parcari	3 loc =37.5mp	
din care	0 (existent)	Spatii plantate 108.5 mp	c-tii de Garaje		
Subterane	0 (rezultat)	30.39 %	COTA +/-0.00	0.00	
Act proprietate	CF cf 77940 ctr conc 30079/12.09.2024 al localitatii / U.A.T. Apahida				



MORAR ALIN-ILIE  
OAR TNA 5367  
2026.03.16 08:43:47  
+02'00'

Verificator:	Ing .....	A1	Referat Nr.....
<b>albonti</b> arhitecți Proiectant general: Albonti Arhitecți SRL Str Tășnad, Nr 20, Mun Cluj-Napoca, Jud Clj, arhitect@alinmorar.ro, tel. (0746) 022 088 CUI 23460130		Beneficiar BOCICA Sergiu-Paul Str Iugoslaviei, Nr 39, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj	
Sef proiect	Arh Alin Morar	Scara	1 : 500
Proiectat	Arh Alin Morar	Investitia Construire Locuintă Unifamilială, Împrejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pietonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane Str Neptun, Nr 66, Sat Campenești, CF 77940, Comuna Apahida, Jud Cluj	
Desenat	Arh Alin Morar	Data	24-X-2025
Planșa			Plan de Situatie
Faza			CU
Nr Pr.			25G081.BCC
Pl. nr.			A-02



Catre Comuna Apahida, jud Cluj / Compartimentul de Urbanism



01. APR. 2026

**DOMNULE PRIMAR,**

Subsemnatul / S.Ē. BOCICA SRGIU PAUL cu domiciliul/ sediul in localitatea Cluj-Napoca, Jud. Cluj strada Iugoslaviei nr. 39, nr telefon proiectant 0746 022 088 reprezentat legal prin.....

.....cu domiciliul / sediul in localitatea..... strada....

.....nr.....bloc.....sc.....ap..... nr. telef.....

Prin prezenta solicit eliberarea Acordului/HCL pentru executie acces din drum public la parcela, racorduri si bransamente conf CU nr 753/17.11.2025 emis de Primaria Comunei Apahida/ Consiliul Judetean Cluj

Pentru obiectivul Construire Locuință Unifamilială, Imprejmuire teren, Amenajări Exterioare, Accese auto si pietonal, Racorduri si Branșamente la utilitati,

la adresa: Sat Campenesti, Strada Neptun, Nr. 64, tarla zona Sublivada, parcela 79, CF 77941, Comuna Apahida, Jud. Cluj.

Beneficiar: Bocica Sergiu Paul

Anexez, in copie, urmatoarele acte:

-certificat de urbanism, in copie; DA

-memoriu tehnic, in copie; DA

-plan de încadrare în zona, in copie; DA

-un plan privind situatia existenta si un plan privind situatia propusa care sa contina inclusiv informatii asupra spatiilor verzi din zona de actiune, amplasate in domeniul public sau privat al Municipiului/Comunei, detalii de executie, intocmite de o persoana autorizata si vizate de Arhitectul Șef; DA

-acordul constructorului, avizat de Directia Strategii, Programe, Proiecte de Dezvoltare si Relatii Internationale, avand in vedere ca zona ..... a facut/face obiectul unui proiect de investitii (dupa caz) NU este cazul;

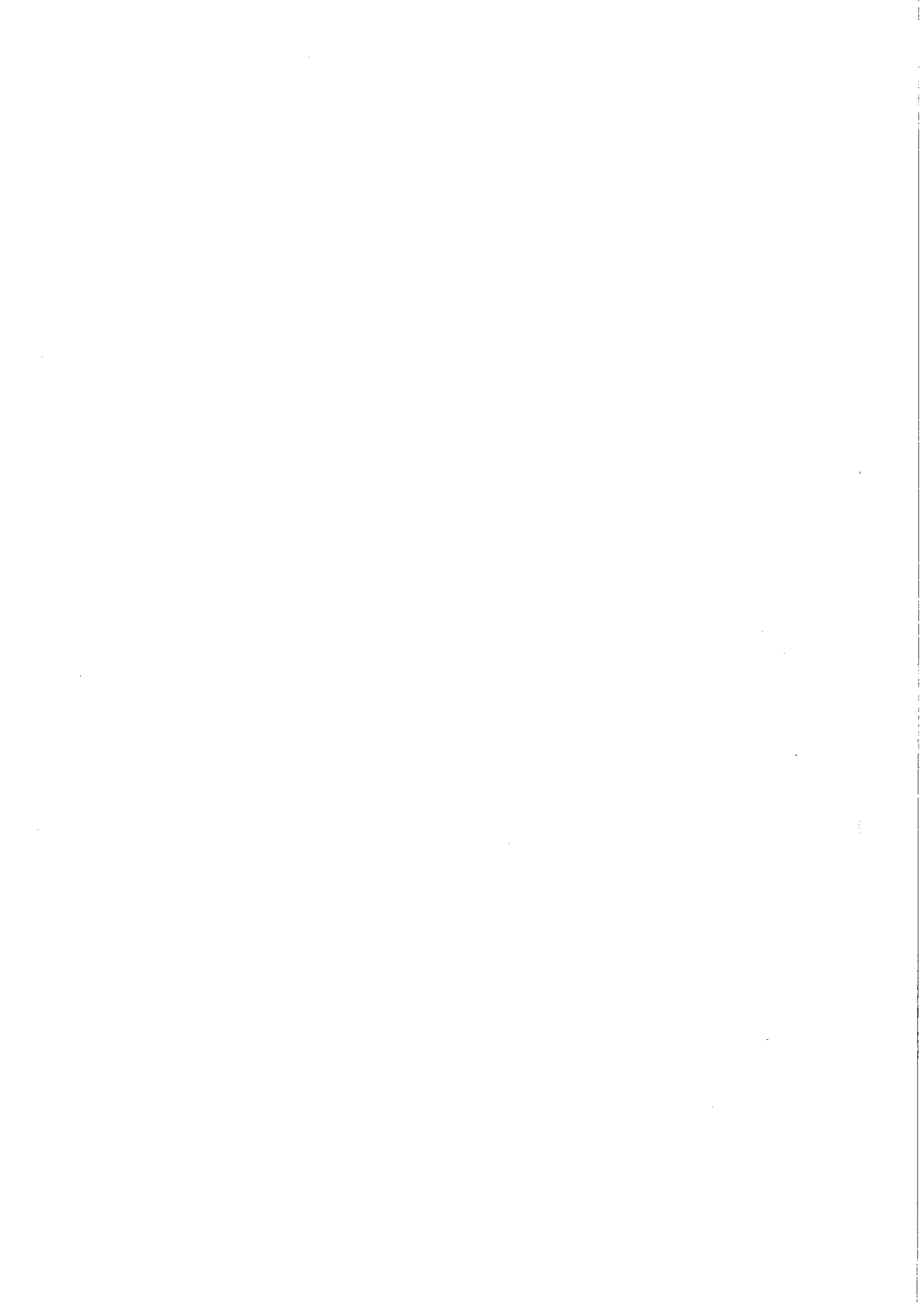
-acordul Serviciului Investitii si Indrumare Asociatii de Proprietari din cadrul Directiei Tehnice Primaria ..... avand in vedere ca zona..... a facut/face obiectul unui proiect de investitii (dupa caz) NU este cazul;

- avizul Politiei Rutiere NU este cazul.

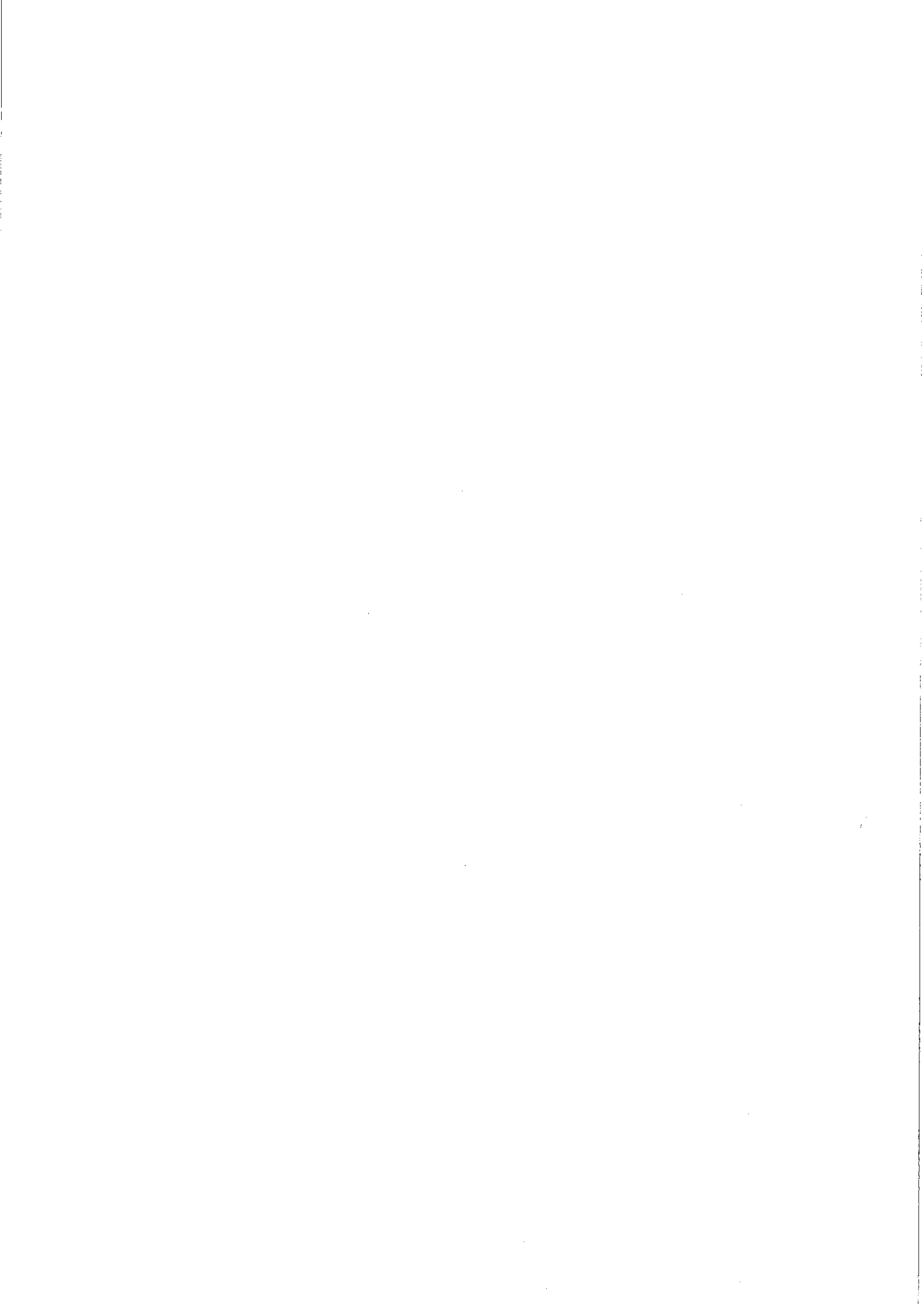
Data:

26.03.2026

Semnatura:  
BOCICA Paul Sergiu  
Prin arh Alin Morar







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA  
NR. 38096 DIN 29.10.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 753 din 17.11.2025

**În scopul:** CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE AUTO  
SI PIETONAL, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a cererii adresate de **BOCICA SERGIU PAUL** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada IUGOSLAVIEI, nr. 39, cnp/cui 1940404125815, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 38096 din 29.10.2025

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Câmpenești, strada Strada NEPTUN, nr. 64 tarla ZONA SUBLIVADA parcela 79. .

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 Câmpenești și este cesionat solicitantului conform contract de cesiune nr. 41245 din 09.12.2024.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: pasune;

Destinația stabilită prin P.U.G. localitatea Câmpenești: Locuințe și funcțiuni complementare propuse, UTR Lp4;

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 357 mp.

UTR Lp4:

Funcțiunea dominantă:

Locuințe și funcțiuni complementare.

Utilizări permise:

Locuințe, dotări publice, case de vacanță, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuințelor existente, anexe gospodărești, servicii, comerț, mică producție, depozite (suprafața acestora nu va depăși 200 mp/ADC). Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotări și echipamente de cartier la nivelul Lp1.

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe; activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blana), depozitare en gros > 200 mp /ADC, activități ce generează trafic intens, activități de producție în spații deschise vizibile în circulațiile publice, stații de întreținere auto. Pentru construcțiile sau parcelele cu cel mult 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătorile, uscătorile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Sunt interzise locuințele colective.

Caracteristicile parcelelor:

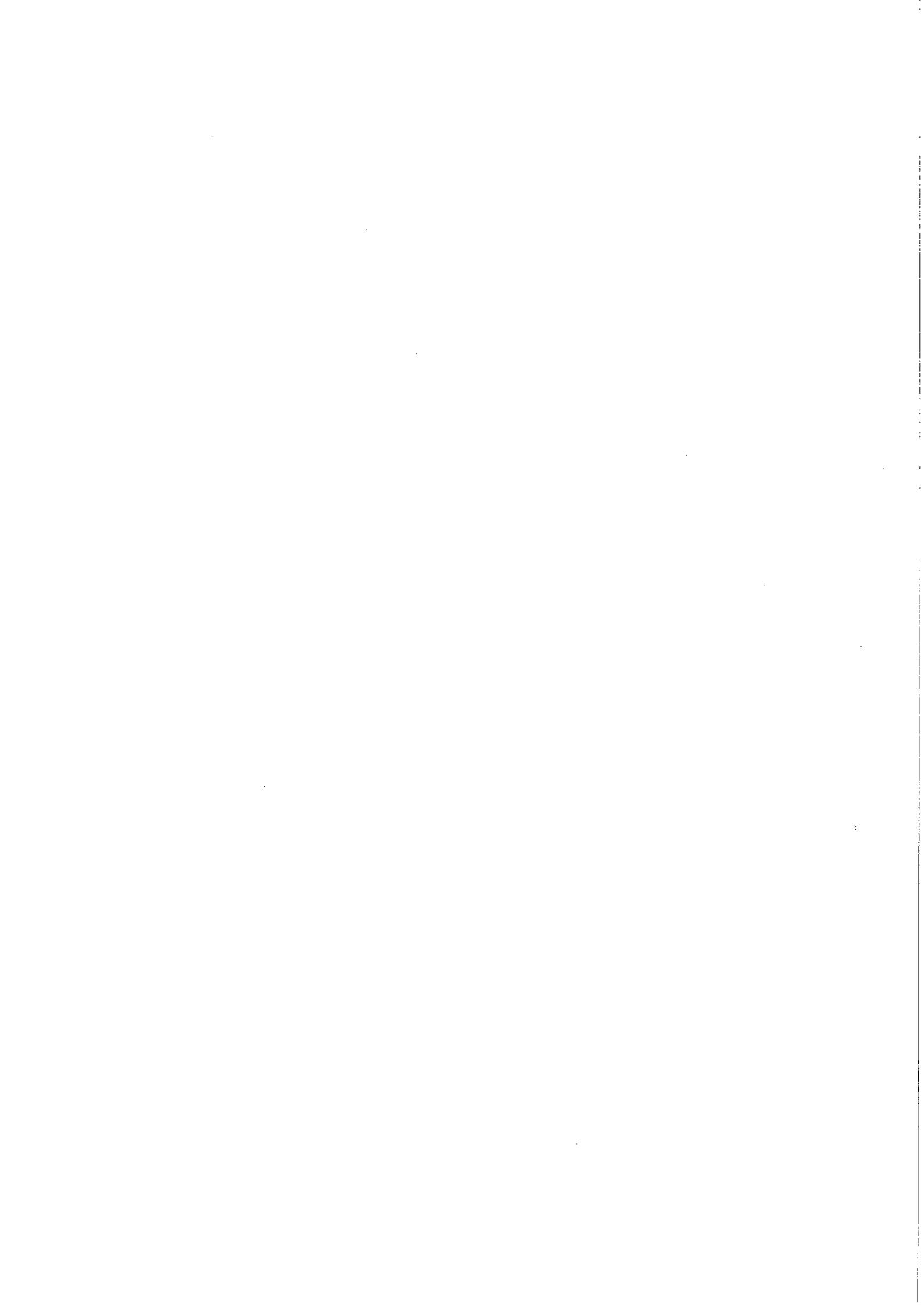
Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

- 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 300 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanță.

Să albă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanță.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colț.

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața cu care se reduce fiecare parcelă să fie



compensată spațiul verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

**Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi, clădirile a căror înălțime depășește distanța 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 acestora se va elabora PUZ. Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite și se vor retrage de limita opusă a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m. În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu să asigure retragere de minim 3 m de limita opusă. Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m. Este interzisă construirea pe limita de proprietate, cu excepția cazurilor în care acestea deja există, în această situație, este obligatoriu să se amplaseze construcția nouă pe limita de proprietate, alipită de calcanele vecin, cu respectarea prevederilor în vigoare (acord vecin și expertiza tehnică la construcția existentă).

**Circulații și accesuri:**

Parcelele au asigurat un acces carosabil minim de 3.5 m. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor și este detaliat în cap. PREVEDERI GENERALE.

**Amenajări:**

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri sport în incinta proprietății.

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

P.O.T. < 35%,

C.U.T. < 0,9

**Regim maxim de înălțime:**

S(D)+P+1+M sau S(D)+P+2E

**Aspectul exterior al clădirilor:**

Se încurajează volumetriile și compozițiile specifice zonei rurale. Pentru lucrările supuse avizării/autorizării vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care să se dovedească integrarea în specificul rural.

Se interzice reproducerea stilurilor istorice. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită în culori mate. Tigla metalică nu este permisă. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu panta mai mică dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei. Alte finisaje admise în asocieri cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise. Tămplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapetii din inox și plăci de polycarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a 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, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică. Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura 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.

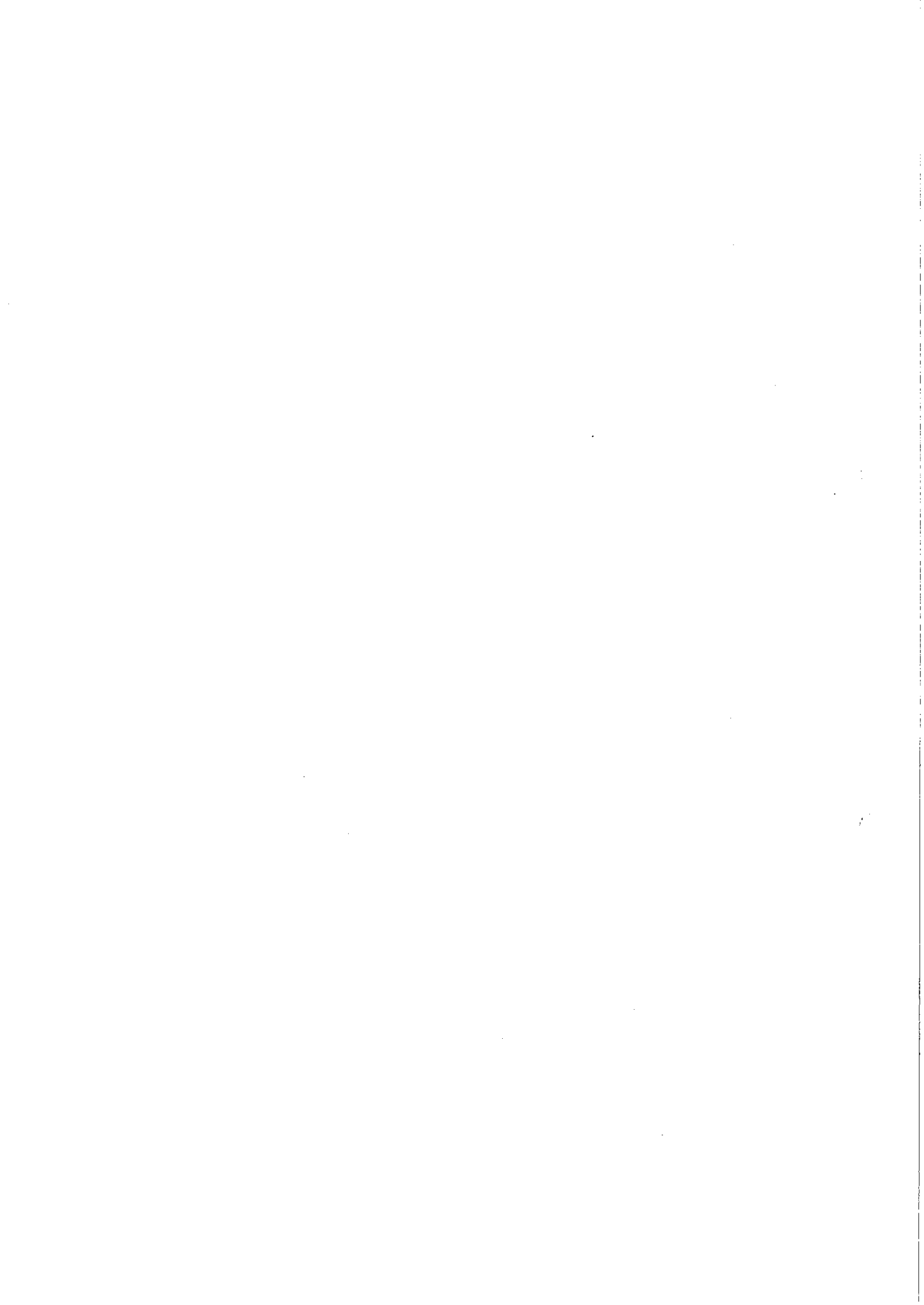
**Echipare tehnico-edilitară:**

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți. Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE din cap. PREVEDERI GENERALE.

**Împrejmuiri:**

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2m. 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 1,80m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri/ grilaje 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 naturală. 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 împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate. Este interzisă utilizarea fierului forjat, a inoxidului și polycarbonatului.

**Competențe de autorizare:**



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

**Competențe de avizare specială:**

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, AN 'Apele Române' pentru toate obiectivele propuse în UTR Lp5.

**Reglementări prin:**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice și de gospodărire a apelor.

**PREVEDERI GENERALE**

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

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

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

organizarea rețelei stradale;

organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

stabilirea modului de utilizare a terenurilor;

dezvoltarea infrastructurii edilitare;

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

protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența serviciilor 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 această 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, includerile acestora 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 împrejmuirii 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 alunecări 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 deșeurile 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 Coasta, 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 înțeles urban. Se va evita obținerea de acorduri notariale de la parcele dezmembrate doar cu scopul eludării prezentului articol. Se interzice divizarea unităților locative din cadrul locuințelor colective. Aceasta prevedere se poate modifica prin PUZ în cazuri bine justificate.

#### **EVACUAREA DEȘEURILOR**

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

#### **REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE**

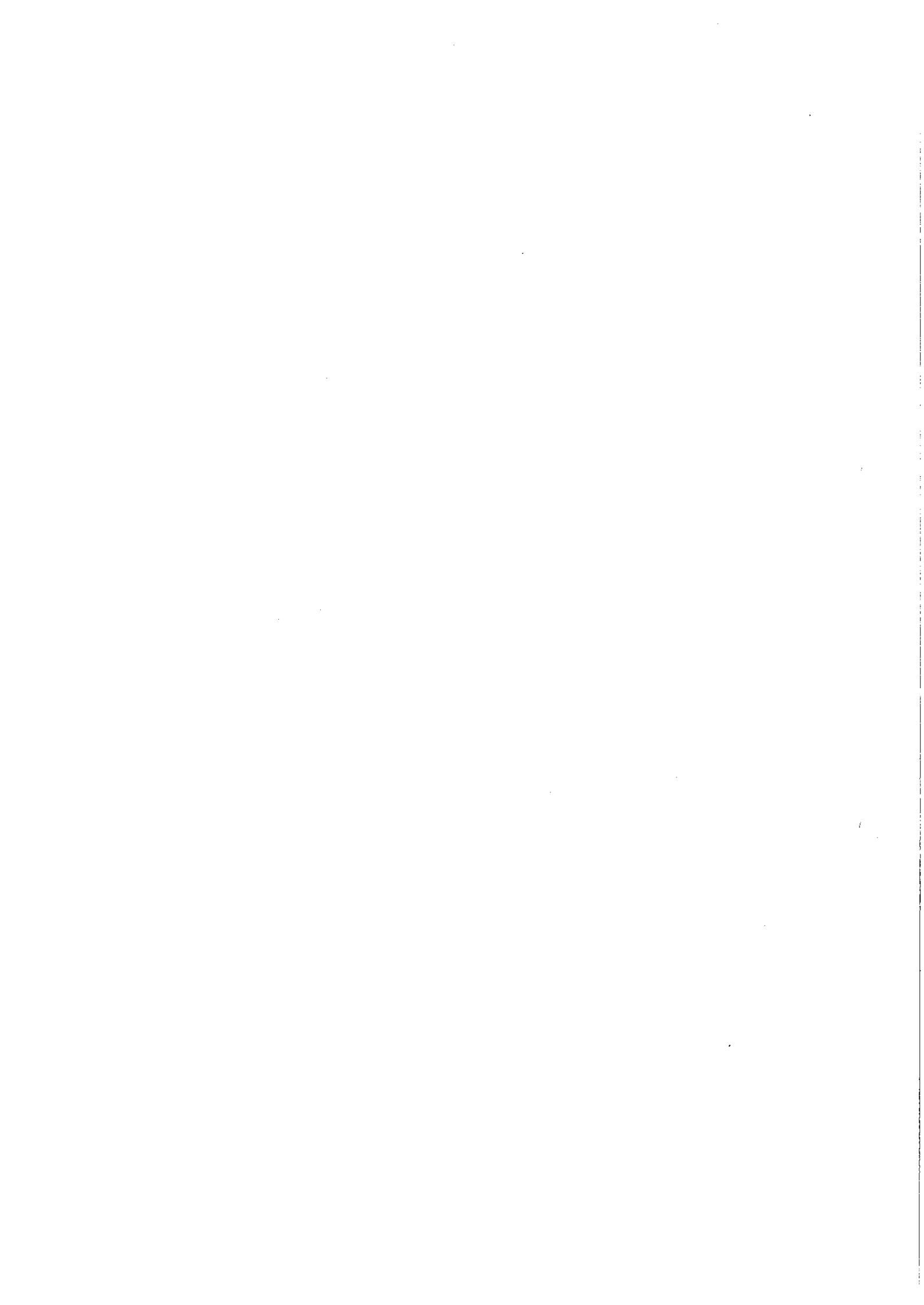
Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare 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 stradă se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

În cazul în care, pe parcela învecinată există construcții față de care diferența dintre cea existentă și cea propusă este de maximum două etaje, atunci retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse, măsurată perpendicular pe aceasta, de la limita de proprietate. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maximum 30m. Pentru modificarea acestei prevederi se va elabora un P.U.Z. Este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coasta, 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. Amenajările pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interzicere a parcarilor. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și parcarile 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.
- parcarile 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 biciclete, 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 COPIL

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

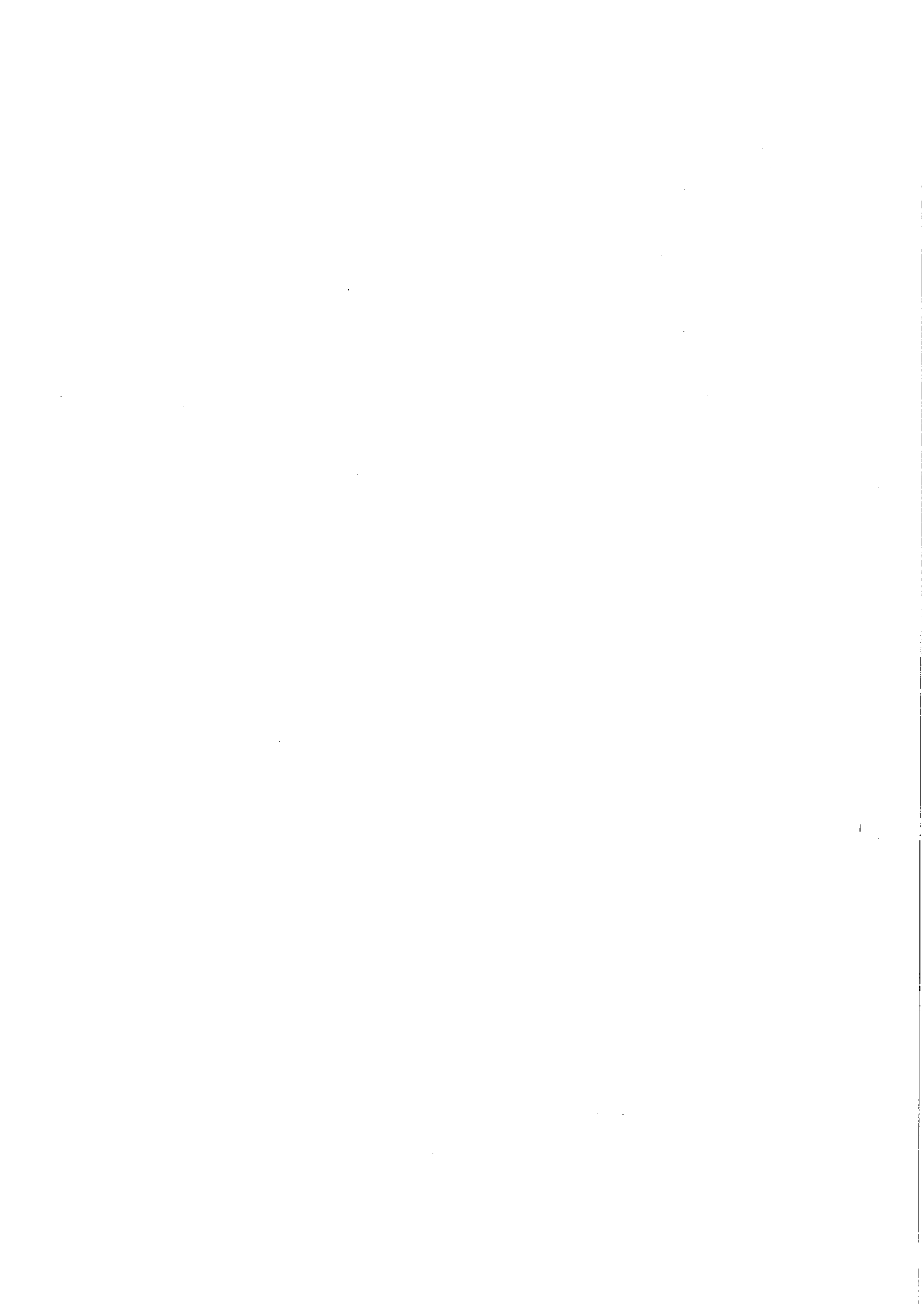
#### METODOLOGIA DE AUTORIZARE ȘI RECEPȚIE ÎN CADRU PUZ-URILOR

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

Procesele 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 parcarilor și a spațiilor verzi autorizate, conform planului de acțiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată bransarea 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 deșeurii.

#### 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

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/DESFINȚARE 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) studiul de specialitate:

- Studiu geotehnic, verificat Af  
 Raport nZEB, conform MC001 revizuita

d.4) Alte acorduri/declarații:

- dovada OAR  
 extras CF (parcelsa dezmembrata)  
 Acordul vecinilor pentru realizarea împrejurii pe limita de proprietate sau  
 Detaliu de împrejurire 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:

Aviz Consiliul Local Apahida în calitate de administrator al domeniului public pentru amenajare acces

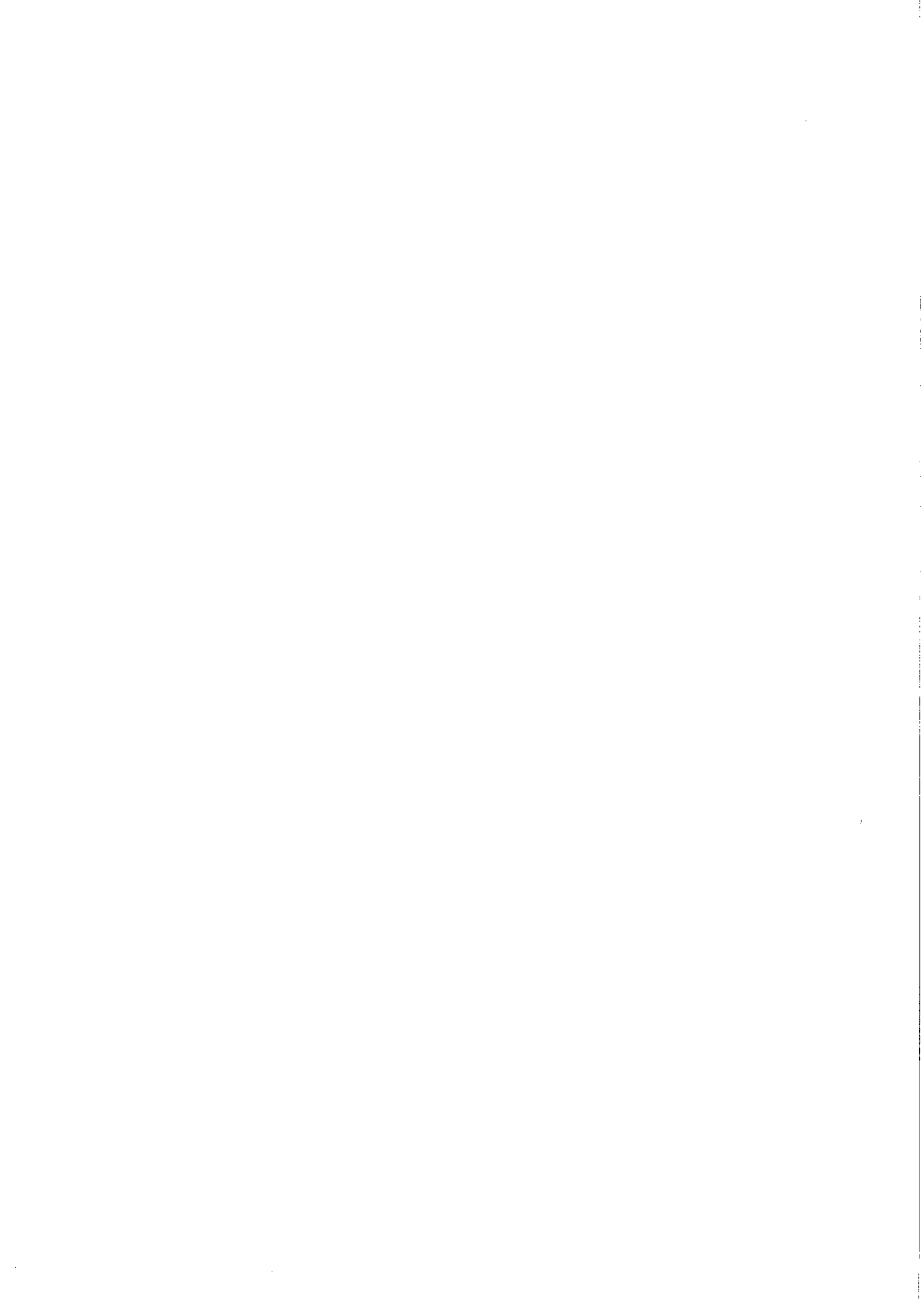
d.7) documente de plată ale următoarelor taxe:

- 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/DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII



Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,  
Belce Ramona Cristina

Secretar General,  
C.J. Anca-Florina Bucur

Intocmit  
Ing. Mariana Mirela Muntean

Arhitect șef,  
arh. Dan Gabriel Șoptorean



Achitat taxa de: 11 lei, conform chitanța - 6011446/29.10.2025.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data \_\_\_\_\_  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

PRIMAR,  
\_\_\_\_\_

SECRETAR GENERAL,  
\_\_\_\_\_

Intocmit  
\_\_\_\_\_

ARHITECT ȘEF,  
\_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ conform \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_





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

Nr. cerere 1562  
Ziua 09  
Luna 01  
Anul 2026

Cod verificare  
100192245911



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77941 Apahida

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Bocica 779

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77941	358	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1562 / 09/01/2026</b>	
Act Administrativ nr. 740, din 10/11/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA;	
B1	A1
Se înființează cartea funciara 77941 a imobilului cu numărul cadastral 77941 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 72900 înscris în cartea funciara 72900;	
Act Administrativ nr. 203, din 28/11/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire, lotizare, partaj câștigat în seria rangului încheierii CF. nr. 107984/2012, și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) <b>COMUNA APAHIDA</b> , domeniul privat	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72900/Apahida, Inscrisa prin incheierea nr. 177989 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 61681/Apahida, Inscrisa prin incheierea nr. 76996 din 27/04/2016; pozitie transcrisa din CF 59543/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 94174 din 12/06/2015;	

### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77941	358	Teren neîmprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	358	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.107
2	3	9.681
3	4	32.503
4	5	3.396
5	1	10.325

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

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

Carte Funciară Nr. 77941 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

12-01-2026

Data eliberării,

1/1

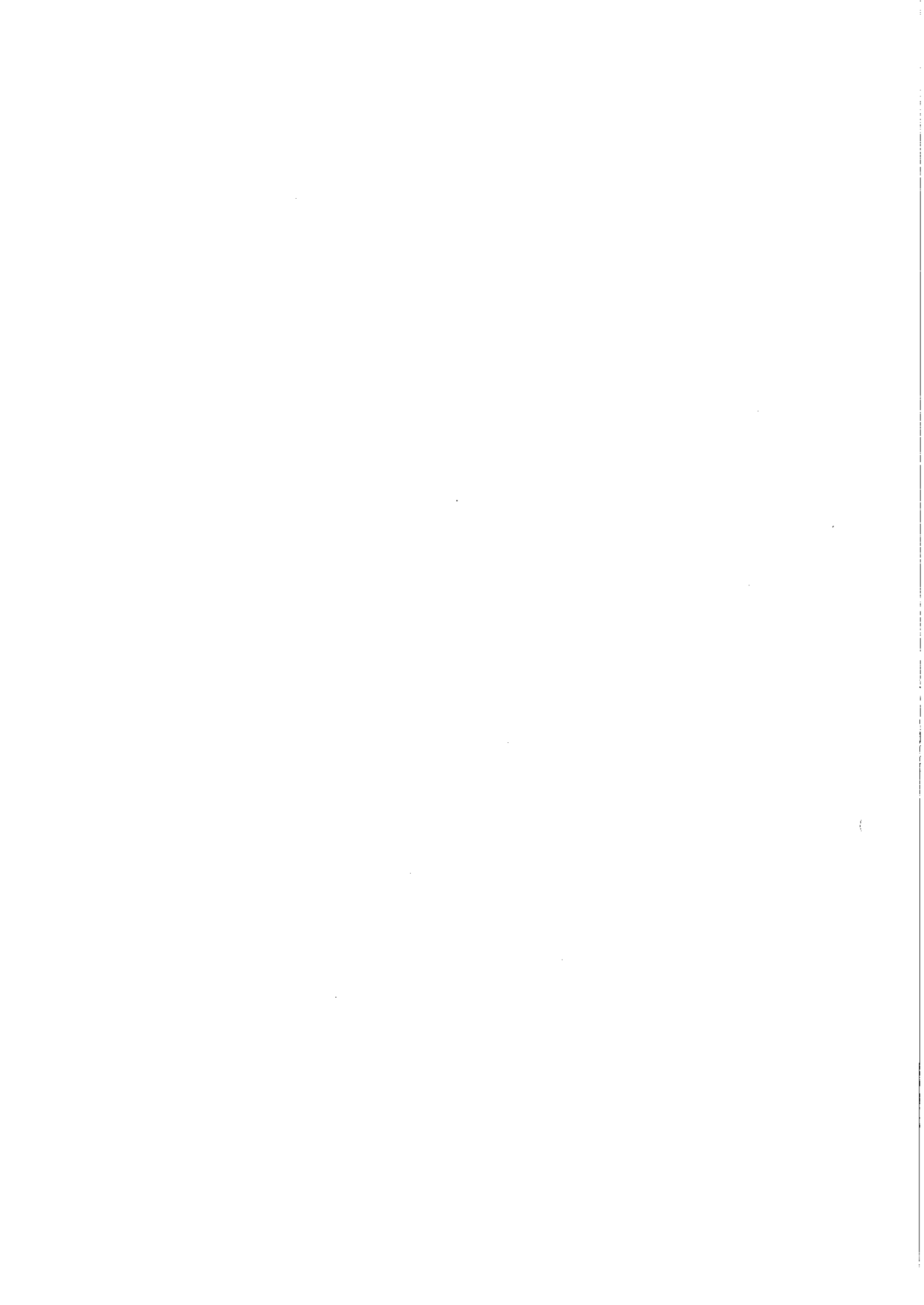
Asistent Registrator,  
EUGENIA SECAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>





## MEMORIU TEHNIC

### Observatii generale:

Documentația de față se întocmește în vederea obținerii certificatului de urbanism (CU) pentru obiectivul: Elaborare Documentatie Tehnica Autorizatie de Construire (DTAC), , Documentatie Tehnica pentru Organizarea Executiei- Organizare de Santier (DIOE): Construire Locuință Unifamilială, Împrejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pietonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane pe terenul situat în Str Neptun, Nr 64, Sat Campenești, CF 77940, Comuna Apahida, Jud Cluj

Pentru realizarea proiectului s-au avut în vedere respectarea temei de proiectare, a comenzii beneficiarului BOCICA Sergiu-Paul, precum și de actele de proprietate asupra imobilului: (CF) cf 77941 ctr conc 41245/09.12.2024 al localității Apahida.

### Regimul juridic:

Conform CFcf 77941 ctr conc 41245/09.12.2024 al localității/ U.A.T. Apahida dreptul de proprietate asupra imobilului aparține Comunei Apahida jud Cluj în concesiunea d-lui: BOCICA Sergiu-Paul

### Regimul economic:

Categoria de folosință a terenului este Curti constructii. Terenul este liber de constructii. Pe teren nu exista constructii, împrejuriri sau amenajări.

### Regimul tehnic:

Amplasamentul este situat în localitatea Câmpenești în intravilan

Clima e temperat continentală - fara fenomene naturale deosebite

Zona climatică conform STAS 10101/21-92 este -A-

Pozitia și dimensiunile terenului sunt bine delimitate prin măsurători.

Dotările edilitare existente în zonă permit racordarea la apa, canalizare, gaz și energie electrică.

#### **Situația Existentă:**

Terenul este liber de constructii. Pe teren nu exista constructii, împrejuriri sau amenajări

#### **Situația Propusă:**

Prin prezenta documentație se solicită avizarea construirii unei case familiale de dimensiune medie.

Construcția are zona locuibilă orientată în principal spre sud și est. Materialele de construcție și finisajele sunt de bună calitate, durabile, naturale cu o cromatică reținută. Prin amplasarea, volumetria și funcțiunea propusă construcția se conformează specificului zonei și se integrează firesc în fondul construit existent

### caracteristicile construcției:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea obiectivului: Construire Locuință Unifamilială, Împrejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pietonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane

### alinierea terenului fata de strazile adiacente:

Terenul este adiacent la drum -Str Neptun PE LATURA S

Retragerile construcției fata de vecinatati se vor face conform Regulamentelor P.U.G., prevederilor Codului Civil și ale D.S.P. și P.S.I.

descriere functionala:

Cladirea va indeplini functiunea de casa familiala insumand o unitate locativa (1 apartament).

numar de niveluri:

Construcția rezultata (construcțiile) vor avea regimul maxim de inaltime Parter (P).

lucrari tehnico edilitare:

Construcția se va racorda la urmatoarele rețele edilitare: apa, canalizare, gaz si energie electrica.

accese, circulatii, amenajari exterioare:

În zona accesului terenul este ușor înclinat permițând ușor accesul la imobil.

sistemul constructiv:

Infrastructura: Construcția se va ridica pe fundații continue de beton armat (b.a.)

Suprastructura: Structura pereților exteriori e de zidarie caramida de 25...30 cm confinata si stalpi/samburi de beton armat de 25-30 cm. Pereții interiori sunt din zidarie caramida de 12...30 cm. Pardoseala parterului e de tip placa de beton armat de 12 cm, planseul de peste parter e din lemn. Acoperișul e de tip sarpanța din lemn.

suprafete, volume:

AC - (Arie Construita): 86 mp

AD - (Arie Desfasurata): 86 mp

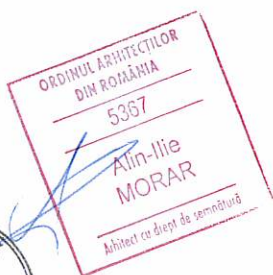
gradul de ocupare al terenului

POT rezultat: 24.02 %

CUT rezultat: 0.24

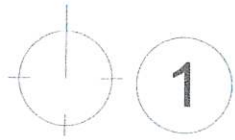
suprafata terenului:

Suprafața terenului este de 358mp.



Întocmit:  
Arh Alin Morar

MORAR ALIN-ILIE  
OAR TNA 5367  
2026.03.23 10:11:00  
+02'00'



# Plan Incadrare in Zona

1 : 5000



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA  
5367  
Alin-Ilie  
MORAR  
Arhitect cu drept de semnătură

**MORAR ALIN-ILIE**  
**OAR TNA 5367**  
**2026.03.23 10:10:39**  
**+02'00'**

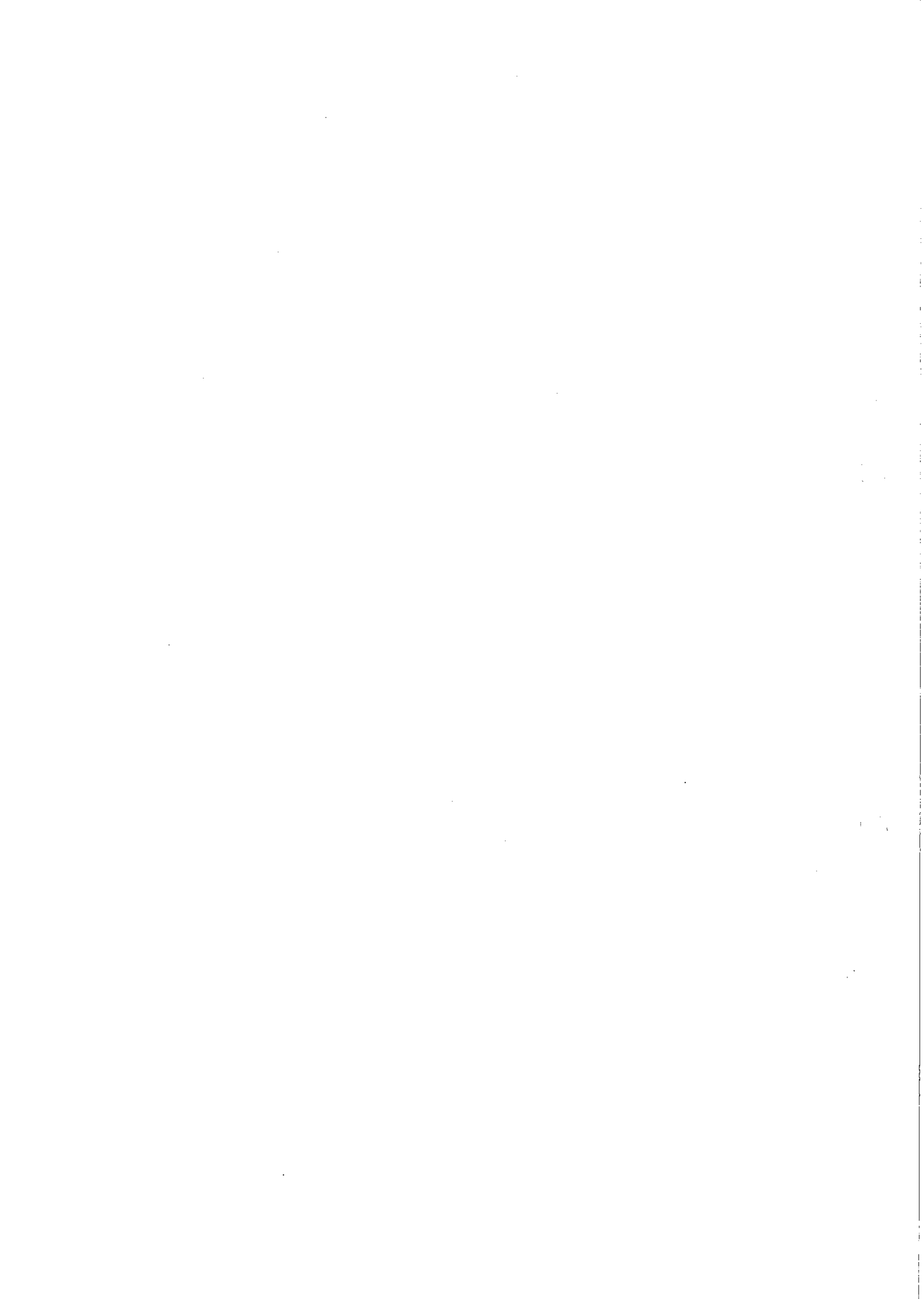
ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA  
5367  
Alin-Ilie  
MORAR  
Arhitect cu drept de semnătură



Verificator	Ing .....	A1	Referat Nr.....
Proiectant general: Albonti Arhitecți SRL Str Tășnad, Nr 20, Mun Cluj-Napoca, Jud CJ, arhitect@alinmorar.ro, tel. (0746) 022 088 CUI 23460130		Beneficiar	BOCICA Sergiu-Paul Str Iugoslaviei, Nr 39, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj
Sef proiect	Arh Alin Morar	Investiția	Construire Locuință Unifamilială, Împrejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pietonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane Str Neptun, Nr 64, Sat Campenești, cf 77941, Comuna Apahida, Jud Cluj
Proiectat	Arh Alin Morar	Scara	1 : 5000
Desenat	Arh Alin Morar Stud Arh Diana Brătulete	Data	16-III-2025
Planșa			Plan Incadrare in Zona
Faza CU			Pl. nr. A-01

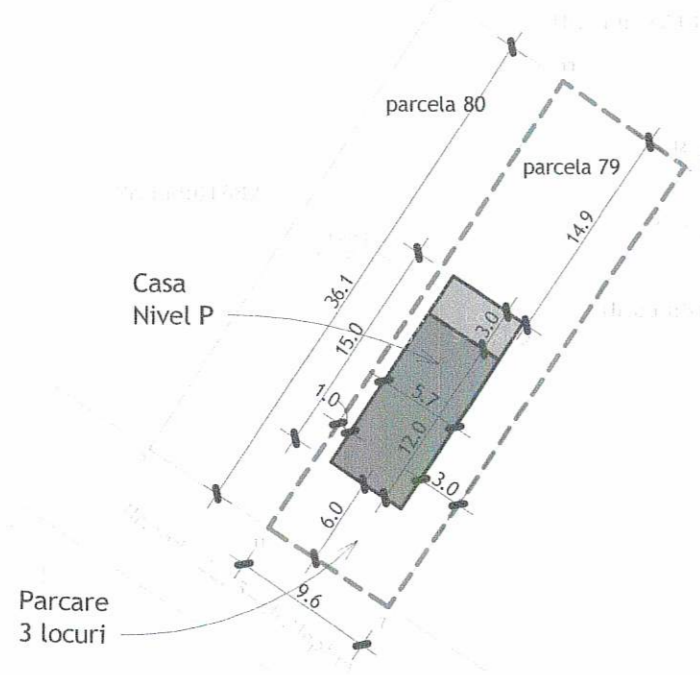
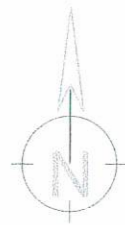
Planșa este la scara indicată și se imprimă pe hârtie numai în formatul A4 (210x297mm)

16-Mar-26 9:09:35



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

Scara planului (1:500)	Suprafata terenului (149 mp)	Suprafata constructiilor (120 mp)
Scara planului (1:500)	Suprafata terenului (149 mp)	Suprafata constructiilor (120 mp)



1 Plan de Situatie  
1 : 500

**LEGENDA**

**CONSTRUCTII:**  
 Casă Familială  
 Terasa Acoperita

**LIMITE :**  
 Proprietate

**ACCESSE:**  
 Auto  
 Pietonal  
 Zone auto/pietonale

	INDICI URBANISTICI (de control)				Rezultat
	Existent	Desfiintat	Mentinit	Propus	
AC (mp)	0.00	0.00	0.00	86.00	86.00
AD (mp)	0.00	0.00	0.00	86.00	86.00
A util (mp)					
A locuibil (mp)					
Nr camere					
Ad subsoluri	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Apt/unitati loc.	0	0	0	1	1
Corpuri c-tie	0	0	0	1	1
POT (%)	0.00	0.00	0.00	24.02	24.02
CUT	0.00	0.00	0.00	0.24	0.24
Explicitare 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 climatica - conf. STAS 1010/1/21-92:					-A-
Numar maxim de nivele	A Teren acte	358 mp	Pietonale	100mp	
Existent [0]	0	Teren masurat	358 mp	Circulatii Auto	62.5mp
Rezultat [1]	P	Teren in UTR	358 mp	Parcari	3 loc =37.5mp
din care	0 (existent)	Spatii plantate	109.5 mp	c-tii de Garaje	
Subterane	0 (rezultat)		30.59 %	COTA +/-0,00	0.00
Act proprietate	CF cf 77941 ctr conc 41245/09.12.2024 al localitatii / U.A.T. Apahida				

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
5367  
Alin-Ilie MORAR  
Arhitect de inginer de constructii

SOCIETATEA COMERCIALA ALBONTI ARHITECTI S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
5367  
Alin-Ilie MORAR  
Arhitect de inginer de constructii

MORAR ALIN-ILIE  
OAR TNA 5367  
2026.03.23 10:09:55  
+02'00'

Verificator	Ing .....	A1	Referat Nr.....
<b>albonti arhitecți</b> Proiectant general: Albonti Arhitecți SRL Str Tășnad, Nr 20, Mun Cluj-Napoca, Jud CJ, arhitect@alinmorar.ro, tel. (0746) 022 088 CUI 23460130		Beneficiar BOCICA Sergiu-Paul Str Iugoslaviei, Nr 39, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj	
Șef proiect	Arh Alin Morar	Scara	1 : 500
Proiectat	Arh Alin Morar	Investiția Construire Locuință Unifamilială, Imprejmuire Teren, Amenajări Exterioare, Accese Auto și Pietonal, Racorduri și Branșamente la Utilități Urbane Str Neptun, Nr 64, Sat Campenești, cf 77941, Comuna Apahida, Jud Cluj	
Desenat	Arh Alin Morar Stud Arh Diana Brătuțete	Data	16-III-2025
Planșa			Plan de Situatie
Faza			CU A-02
Nr Pr.			25G082.BCC

