ROMANIA
JUDEȚULCLUJ
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI APAHIDA
NR.124/16.06.2026

PROIECT

H O T Ă R Â R E
Nr. ___/23.06.2026
privind rezilierea contractului de cesiune nr.35460/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4442/14.04.2005, precum rezilierea contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4443/14.04.2005

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în **ședință ordinară** în data de **23.06.2026**
Analizând: *proiectul de hotărâre privind rezilierea contractului de cesiune nr.35460/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4442/14.04.2005, precum rezilierea contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4443/14.04.2005- proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina*, referatul de aprobare al primarului nr. 21263/09.06.2026, raportul de specialitate nr. 22128/16.06.2026 al Compartimentului Juridic si raportul de specialitate nr. 22087/15.06.2026 si nr.22090/15.06.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, din care reiese că cesionarii nu au respectat obligațiile contractuale privind obținerea autorizațiilor de construire, informare nr.21811/12.06.2026, nota de plata nr. 11.06.2026, cererea nr. 20464/03.06.2026, contract de cesiune nr. 35460/02.11.2023, nr.4442/14.04.2005, contract de cesiune nr.35463/02.11.2023. contractul de cesiune nr. 4443/14.04.2005,
Văzând avizul comisiei juridice
In baza prevederilor:

- Art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 3, art. 4 din Carta Europeana a autonomiei locale adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificata prin Legea nr. 199/1997;
- Art. 1.270 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 327 alin. (1) lit. d), alin. (4) și alin. (7), precum și art. 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 3 din Capitolul II al Contractelor de cesiune nr. 35460/02.11.2023 și nr. 35463/02.11.2023, potrivit cărora cesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe construcția în termen de 18 luni de la data semnării contractului, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de către concedent.
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă rezilierea unilaterală a Contractului de cesiune nr. 35460/02.11.2023 și a Contractului de concesiune aferent nr. 4442/14.04.2005, având ca obiect terenul în suprafață de 375 mp, lotul nr. 159, situat în satul Câmpenești, zona Livada, ca urmare a neîndeplinirii de către cesionara Țiclea Adriana a obligațiilor prevăzute la art. 3 din Capitolul II al contractului de cesiune.

Art. 2. Se aprobă rezilierea unilaterală a Contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 și a Contractului de concesiune aferent nr. 4443/14.04.2005, având ca obiect terenul în suprafață de 354 mp, lotul nr. 160, situat în satul Câmpenești, zona Livada, ca urmare a neîndeplinirii de către cesionara Țiclea Adriana a obligațiilor prevăzute la art. 3 din Capitolul II al contractului de cesiune.

Art. 3. În conformitate cu prevederile art. 3 din Capitolul II al Contractelor de cesiune nr. 35460/02.11.2023 și nr. 35463/02.11.2023, redevențele achitate până la data rezilierii nu se restituie, iar cesionara nu este îndreptățită la despăgubiri.

Art. 4. Ca efect al rezilierii prevăzute la art. 1 și 2, terenurile identificate ca lotul nr. 159, în suprafață de 375 mp, și lotul nr. 160, în suprafață de 354 mp, reintră în posesia și libera dispoziție a Comunei Apahida, libere de orice sarcini.

Art. 5. – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Apahida, Compartimentul Agricol și Compartimentul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Cluj, Primarului comunei Apahida, Compartimentului Juridic, Serviciului Economic și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial al Comunei Apahida, pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Inițiator
Primar,

Belce Ramona Cristina

Avizat,
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

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

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru

Nr. _22090_ din 15.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind incetarea Contractului de cesiune nr. 35460/02.11.2023 aferent Contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005

În urma verificărilor efectuate de către Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru cu privire la situația terenului aferent Contractului de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, se constată următoarele:

Contractul de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a fost încheiat în favoarea doamnei TICLEA ADRIANA pentru terenul identificat ca parcela nr. 159, situată în amplasamentul Livada (Sublivadă), str. Jupiter nr. 30, localitatea Câmpenești, comuna Apahida, județul Cluj, înscris în CF nr. 75450 Apahida, nr. cadastral 75450.

Pentru acest teren a fost emis Certificatul de urbanism nr. 402/21.05.2024 în vederea realizării investiții „Locuință unifamilială, împrejmuire, racorduri și branșamente la utilități". Certificatul de urbanism nu a fost valorificat prin solicitarea și obținerea autorizației de construire în perioada de valabilitate, acesta expirând la data de 21.05.2025.

Ulterior, la solicitarea doamnei TICLEA ADRIANA, a fost emis Certificatul de urbanism nr. 435/17.06.2025, având caracter exclusiv informativ, fără a produce efecte cu privire la prelungirea termenelor prevăzute în contractul de cesiune.

Din verificările efectuate în teren și din evidențele instituției rezultă că, până în prezent, pe terenul concesionat nu au fost executate lucrări de construire și nu a fost emisă autorizație de construire pentru imobilul propus. De asemenea, nu există documente care să ateste edificarea vreunei construcții sau începerea lucrărilor autorizate.

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

Totodată, se constată că obligațiile asumate prin Contractul de cesiune nr. 35460/02.11.2023 nu au fost îndeplinite în termenul prevăzut la art. 3 din contract, scopul pentru care a fost transmis dreptul asupra terenului nefiind realizat.

Având în vedere situația de fapt constatată, lipsa demersurilor necesare pentru autorizarea și realizarea construcției, precum și expirarea termenelor contractuale asumate de cesionar, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru apreciază că sunt întrunite condițiile pentru încetarea Contractului de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005.

Față de cele prezentate, compartimentul de resort propune aprobarea încetării Contractului de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, pentru terenul identificat prin CF nr. 75450 Apahida, nr. cadastral 75450.

ARHITECT SEF
Arh. Dan Gabriel Sopterean

ÎNTOCMIT,
Cosmin Ioan Cosma

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

Cmpartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru

Nr. _22087_ din 15.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind încetarea Contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 aferent Contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005

În urma verificărilor efectuate de către Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru cu privire la situația terenului aferent Contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005, se constată următoarele:

Contractul de cesiune nr. 35463/02.11.2023 a fost încheiat în favoarea doamnei TICLEA ADRIANA pentru terenul identificat ca parcela nr. 160, situată în amplasamentul Livada (Sublivadă), str. Jupiter nr. 32, localitatea Câmpenești, comuna Apahida, județul Cluj, înscris în CF nr. 75449 Apahida, nr. cadastral 75449.

Pentru acest teren a fost emis Certificatul de urbanism nr. 414/24.05.2024 în vederea realizării investiției „Locuință unifamilială, împrejmuire, racorduri și branșamente la utilități". Certificatul de urbanism nu a fost valorificat prin solicitarea și obținerea autorizației de construire în perioada de valabilitate, acesta expirând la data de 24.05.2025.

Ulterior, la solicitarea doamnei TICLEA ADRIANA, a fost emis Certificatul de urbanism nr. 434/17.06.2025, având caracter exclusiv informativ, fără a produce efecte cu privire la prelungirea termenelor prevăzute în Contractul de cesiune nr. 35463/02.11.2023.

Din verificările efectuate în teren și din evidențele instituției rezultă că, până în prezent, pe terenul concesionat nu au fost executate lucrări de construire și nu a fost emisă autorizație de construire pentru imobilul propus. De asemenea, nu există documente care să ateste edificarea vreunei construcții sau începerea lucrărilor autorizate.

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

Totodată, se constată că obligațiile asumate prin Contractul de cesiune nr. 35463/02.11.2023 nu au fost îndeplinite în termenul prevăzut la art. 3 din contract, scopul pentru care a fost transmis dreptul asupra terenului nefiind realizat.

Având în vedere situația de fapt constatată, lipsa demersurilor necesare pentru autorizarea și realizarea construcției, precum și expirarea termenelor contractuale asumate de cesionar, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru apreciază că sunt întrunite condițiile pentru încetarea Contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005.

Față de cele prezentate, compartimentul de resort propune aprobarea încetării Contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005, pentru terenul identificat prin CF nr. 75449 Apahida, nr. cadastral 75449.

ARHITECT SEF
Arh. Dan Gabriel Sopterean

ÎNTOCMIT,
Cosmin Ioan Cosma

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

Nr. 22128/16.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind rezilierea contractului de cesiune nr.35460/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4442/14.04.2005, precum rezilierea contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4443/14.04.2005

Avand în vedere:
- cererea nr.20464/03.06.2026 d-nei Țiclea Adriana

- contractul de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a contractului de concesiune nr.4442/14.04.2005 având ca obiect suprafata de teren de 375 mp, lotul 159, situat în comuna Apahida, sat Campenesti, zona Livada

- contractul de cesiune nr. 35463/02.11.2023 a contractului de concesiune nr.4443/14.04.2005 având ca obiect suprafata de teren de 354 mp, lotul 160, situat în comuna Apahida, sat Campenesti, zona Livada

- prevederile art.3 al Cap.II din contractele de cesiune nr. nr.35460/02.11.2023 și nr. 35463/02.11.2023: *"Cesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe construcția în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune, în caz contrar contractul va fi reziliat unilateral de către concedent, fără restituirea redevențelor plătite anterior, fără despăgubiri și fără obligația de a apela la instanța de judecată."*

Din rapoartele de specialitate nr.22087/15.06.2026 și nr.22090/15.06.2026 ale Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, reiese faptul că în prezent, pe terenurile concesionate, d-na Ticlea Adriana nu a edificat construcții și nu figurează cu autorzație de construire emisă, terenurile fiind libere.

Prin urmare, se constată că sunt îndeplinite condițiile de reziliere prevăzute la art.3 al Cap.II din contractele de cesiune nr.35460/02.11.2023 și nr. 35463/02.11.2023 ca urmare a neîndeplinirii de către concesionar a obligației contractuale, în termenul prevăzut de 18 luni.

Având în vedere cele mai sus menționate, supun spre analiză și discuție proiectul de hotărare *privind rezilierea contractului de cesiune nr.35460/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4442/14.04.2005, precum rezilierea contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4443/14.04.2005.*

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

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

Nr. 21263/09.06.2026

REFERAT DE APROBARE
privind rezilierea contractului de cesiune nr.35460/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4442/14.04.2005, precum rezilierea contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4443/14.04.2005

Având în vedere cererea nr.20464/03.06.2026 d-nei Țiclea Adriana, contractul de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a contractului de concesiune aferent nr.4442/14.04.2005, contractul de cesiune nr. 35463/02.11.2023 a contractului de concesiune aferent nr.4443/14.04.2005, prevederile art.3 al Cap.II din contractele de cesiune, precum și faptul că aceasta nu a respectat obligația contractuală cu privire la efectuarea demersurilor în vederea obținerii autorizației de construire și a demarării unei construcții în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune,

Se impune adoptarea unei hotărâri *privind rezilierea contractului de cesiune nr.35460/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4442/14.04.2005, precum rezilierea contractului de cesiune nr. 35463/02.11.2023 și a contractului de concesiune aferent nr.4443/14.04.2005.*

PRIMAR

BELCE RAMONA -CRISTINA

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 26 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

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

SERVICIU: IMPOZITE SI TAXE PERSOANE FIZICE

NR: 21811/12.06.2026

INFORMARE

Către,

COMPARTIMENTUL JURIDIC

Ref: Situație financiară debite –TICLEA ADRIANA, CNP 2760114120656

Prin prezenta, vă informăm că în urma verificărilor efectuate în evidențele Serviciului Economic, numita **Ticlea Adriana CNP** 2760114120656 nu figurează cu debite, restanțe sau alte obligații financiare neachitate față de instituția noastră la data de astăzi, **12.06.2026**.

În acest sens, anexăm prezentei informări documentul justificativ, respectiv **Nota de plată emisă la data de astăzi, 12.06.2026**, care atestă stingerea integrală a obligațiilor și lipsa oricăror debite la zi (sold zero).

Prezenta informare a fost eliberată la solicitarea dumneavoastră, în vederea soluționării demersurilor juridice aflate în desfășurare.

Șef Serviciu
Aștilean Dana Mihaela

Intocmit:
Marincaș Adina Mariana

ROMANIA COMUNA APAHIDA JUD. CLUJ

Model 2016 ITL 018

ROMÂNIA
COMUNA APAHIDA

Cod SIRUTA:
COMUNA APAHIDA
CIF: 4485243
Adresă: APAHIDA, Str. LIBERTATII, Nr. 122, Jud. Cluj
Telefon: 0264231777
Fax:
Email:

NOTĂ DE PLATĂ

Valabilă azi, 11.06.2026

Figurați în evidențele noastre cu următoarele debite.

Notă: Pentru plata cu anticipație a impozitului/taxei pe cladiri/terenuri/mijloace de transport, datorat(e) pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se acordă o bonificație de până la 10% inclusiv, stabilită prin hotărâre a consiliului local.

Dacă debitele vor fi achitate până în data de 31.03.2026 veți beneficia de bonificație.

- lei -

Pentru creanțe bugetare	**Nr. de rol nominal unic: 20545**				
Contribuabilul TICLEA ADRIANA **Domiciliul fiscal Mun CLUJ-NAPOCA, Str. OASULUI, Nr. 37, Jud. CLUJ, ROMANIA**					
Denumire cont	**Debit**	**Rămășiță**	**Accesorii**	**Bonificați e posibilă**	**Total**
()	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL:	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

PRIMAR,
BELCE RAMONA-CRISTINA
— — — — — — — — —

CONSILIER,
MARINCAS ADINA MARIANA
— — — — — — — — —

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 3 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

Tiparit la COMUNA APAHIDA astazi 11 June 2026 la ora 14:11:46

03.06.2026

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
INREGISTRAT LA NR. 20464
ZIUA LUNA ANUL
03. IUN. 2026

Cerere

Subsemnata Țielea Adriana, cu domiciliul în Cluj Napoca (ROL 20545) solicit să mi se comunice stadiul contractelor de cesiune de la adresele:

Jupiter 30 C.S. 35460/02/11/2023, contract concesiune 4442 14.04.2005, parcela livadă 159.

Jupiter 32 CS 35463/02/11/2023 contract concesiune 4443 14.04.2005, parcela livadă 160.

Specific că am primit somație referitor la neachitarea acestor parcele, dar nu sa încadrat arhitectul în depunerea documentelor la urbanism (cele 18 luni).

Aș dori să știu dacă putem merge mai departe cu demersul autorizației de construcție, s-au nu.

Contractul nu apare reziliat.

Cu mulțumiri!

Adresa comunicare:

Adriana_Ticea@yahoo.com

tel: 0744 799251

ROMANIA
JUD. CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂTII, NR.122
TEL./FAX 064 – 231777, 231797

Am primit un exemplar
27.11
semnatura:

CONTRACT DE CESIUNE NR. 35460/02.11.2023
A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 4442/14.04.2005

CAP. I. Partile contractante

Comuna Apahida, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertăţii, nr.122, judeţul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcţia de **primar, în calitate de concedent,**

Dl. Lenghel Viorel cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Fabricii de Caramida, nr.6, corp.2, ap.2, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 612904 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 14.04.2022, avand CNP 2471227120696, **in calitate de concesionar cedent, si**

D-na. Ţiclea Adriana cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Oasului, nr.37, ap.1, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 1012883 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.07.2023, avand CNP 2760114120656, **în calitate de cesionar**

In baza *Hotararii Consiliului Local Apahida nr.233/26.10.2023, a cererii nr. 32843/11.10.2023, a contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, a acordului d-nei Ţiclea Adriana,* a intervenit prezentul contract de cesiune, avand urmatoarele clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului il constituie cesionarea catre Ţiclea Adriana a contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005 incheiat intre Comuna Apahida si Lenghel Viorel, prin care s-a concesionat terenul in *suprafata de* 375 *mp, teren situat in Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, in locul numit Livada, lotul nr.159,* apartinand domeniului privat al comunei Apahida.

Art.2. Cesionarul preia toate drepturile si obligaţiile ce decurg din cuprinsul contractului de concesiune, de la data semnării prezentului contract de cesiune.

Art.3. Cesionarul are obligaţia de a obţine autorizaţia de construire şi de a începe construcţia în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune, în caz contrar contractul va fi reziliat unilateral de către concedent, fără restituirea redevenţelor plătite anterior, fără despăgubiri şi fără obligaţia de a apela la instanţa de judecată.

Art.4. Cesionarul se obligă să respecte în totalitate prevederile contractului de concesiune ce face obiectul prezentului contract de cesiune.

Art.5. Încetarea contractului înainte de termen sau modificarea clauzelor acestuia se va face cu acordul scris al părţilor, în condiţiile legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT	CESIONAR	CONCESIONAR CEDENT
Comuna Apahida Primar Grigore Fati	Ţiclea Adriana	Lenghel Viorel

Secretar general
cj. Alexandru David

P. Şef Serviciu Economic
ec. Corina Genis

Control Financiar Preventiv
ec. Liviu Muntean

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2
SUMA
DATA 06.11.2023
SEMNATURA

Am primit un exemplar.
20.06.2005

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 4442 / 14.04.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertății, nr.122, jud. Cluj ,reprezentată prin Ionel Fărcaş, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

şi

D-na./dl LENGHEL VIOREL domiciliat în CLUJ NAPOCA str. FABRICII DE CARAMIDA nr 6 Bl. - Sc - ap - jud. CLUJ carte de identitate(pasaport-*BI) seria KX nr. 179893 eliberat de Politia CLUJ la data de 01.02.2002 in calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 14.04.2005 la sediul concedentului din Apahida, str.Libertății, nr.122, jud.Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr.50/1991, privind autorizarea cxecutării lucrărilor de construcții, modificată şi completată, a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.219/1998, a HCL nr.27/25.10.2001 si a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 375 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str._____, nr. FN, jud.Cluj, în locul numit LIVADA lotul nr. 159 conform planului de situație anexat, pentru construirea _____CASE___, în conformitate cu obiectivele concedentului şi în condițiile Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

Art.2. Durata concesiunii este de 49 de ani , cu posibilitatea de prelungire,pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială (pe durata existenței construcțiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune şi a încheirii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3. Redevența este de 130.000 lei/mp, respectiv 48.750.000 lei, 4875 RON, adica 1350 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plăteşte în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală , înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

Ch. 10207/25.10.04 = 300.000 c.s.
10208/25.10.04 = 500.000 garanție

V.PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.212202074485243 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent.

(2) În cazul întârzierilor la plată,se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității concesionării şi a sumelor achitate anterior, prin rezilierea unilaterală a contractului de concesiune, de către concedent.

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art.5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct,pe riscul şi pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, în scopul pentru care a fost concesionat.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege roadele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum şi modul în care este satisfăcut interesul pentru care s-a făcut concesionarea, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local, până la realizarea construcțiilor.

(3) In cazul în care proprietatea asupra terenului concesionat revine printr-un act administrativ altui titular de drept , acesta v-a prelua şi obligațiile concedentului actual , prevăzute în contractul de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanență a terenului, pe durata existenței construcției, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesionării.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune .

(6) Avizele şi autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului, de asemenea obținerea documentațiilor de urbanism şi a utilităților pentru zona respectivă.

(7) Standardele de calitate şi amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism şi amenajarea teritoriului.

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse, privind materialele de construcție, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, condiții privind folosirea şi conservarea patrimoniului.

(9) La data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pe primul an de concesionare .

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face conform prevederilor legale, noul proprietar putând prelua terenul concesionat numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada concesionării, de către concesionarul titular.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

(12) Concesionarul este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6, al.(2), din prezentul contract de concesiune.

Obligațiile concedentului

Art.8.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi stipulate în prezentul contract de concesiune.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a)În cazul în care concesionarul nu achită redevența pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, prin rezilierea unilaterală de către concedent, fără despăgubiri.

b)În cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune şi a procesului-verbal de predare a amplasamentului, prin rezilierea unilaterală de către concedent.

c)În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

d)În cazul nerespectării obligațiile contractuale de către concedent prin reziliere, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără penalități.

e)La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f)În cazul în care interesul național sau local o impune, printr-un act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără daune.

g)Prin transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

h)Alte cauze de încetare a contractului de concesionare, fără a aduce atingere clauzelor şi condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

b)-bunuri de preluare – investiții realizate de către concesionar, care nu pot fi ridicate de acesta, care se preiau cu plată de concedent, după evaluare.

c)-bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaș

Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Raluca Paglesan

ROMANIA
JUD. CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂTII, NR.122
TEL./FAX 064 – 231777, 231797

Am primit un exemplar
Data: 27.11.2023
Semnătura:

CONTRACT DE CESIUNE NR. 35463/02.11.2023
A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 4443/14.04.2005

CAP. I. Partile contractante

Comuna Apahida, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertăţii, nr.122, judeţul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcţia de **primar, în calitate de concedent,**

Dl. Lenghel Aurica cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Fabricii de Caramida, nr.6, corp.2, ap.2, jud. Cluj, avand carte de identitate seria KX nr. 685492 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 04.08.2009, avand CNP 2680919120667, **in calitate de concesionar cedent, si**

D-na. Ţiclea Adriana cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Oasului, nr.37, ap.1, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 1012883 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.07.2023, avand CNP 2760114120656, **în calitate de cesionar**

In baza *Hotararii Consiliului Local Apahida nr.233/26.10.2023, a cererii nr. 32845/11.10.2023, a contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005, a acordului d-nei Ţiclea Adriana,* a intervenit prezentul contract de cesiune, avand urmatoarele clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului il constituie cesionarea catre Ţiclea Adriana a contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005 incheiat intre Comuna Apahida si Lenghel Aurica, prin care s-a concesionat terenul in *suprafata de* 354 *mp, teren situat in Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, in locul numit Livada, lotul nr.160,* apartinand domeniului privat al comunei Apahida.

Art.2. Cesionarul preia toate drepturile si obligaţiile ce decurg din cuprinsul contractului de concesiune, de la data semnării prezentului contract de cesiune.

Art.3. Cesionarul are obligaţia de a obţine autorizaţia de construire şi de a începe construcţia în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune, în caz contrar contractul va fi reziliat unilateral de către concedent, fără restituirea redevenţelor plătite anterior, fără despăgubiri şi fără obligaţia de a apela la instanţa de judecată.

Art.4. Cesionarul se obligă să respecte în totalitate prevederile contractului de concesiune ce face obiectul prezentului contract de cesiune.

Art.5. Încetarea contractului înainte de termen sau modificarea clauzelor acestuia se va face cu acordul scris al părţilor, în condiţiile legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT	CESIONAR	CONCESIONAR CEDENT
Comuna Apahida Primar Grigore Fati	Ţiclea Adriana	Lenghel Aurica

Secretar general
cj. Alexandru David

P. Şef Serviciu Economic
ec. Corina Genis

Control Financiar Preventiv
ec. Liviu Muntean

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2
SUMA
DATA 06.11.2023
SEMNATURA

Am primit un exemplar.
20.06.2005

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 1443 / 14.04.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertății, nr.122, jud. Cluj ,reprezentată prin Ionel Fărcaş, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

şi

D-na./dl LENGHEL AURICA domiciliat în CLUJ NAPOCA str. FABRICII DE CARAMIDA nr 6 Bl. - Sc - ap - jud. CLUJ carte de identitate(pasaport-*BI) seria KX nr. 039215 eliberat de Politia CLUJ la data de 30.06.1999 in calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 14.04.2005 la sediul concedentului din Apahida, str.Libertății, nr.122, jud.Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată şi completată, a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.219/1998, a HCL nr.27/25.10.2001 si a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 354 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str._____, nr. FN, jud.Cluj, în locul numit LIVADA lotul nr. 160 conform planului de situație anexat, pentru construirea _____CASE___, în conformitate cu obiectivele concedentului şi în condițiile Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

Art.2. Durata concesiunii este de 49 de ani , cu posibilitatea de prelungire,pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială (pe durata existenței construcțiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune şi a încheirii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3. Redevența este de 130.000 lei/mp, respectiv 46.020.000 lei, 4602 RON, adica 1275 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plăteşte în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală , înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

ch. 10205/25.10.04 = 300.000 c.S.
10206/25.10.04 = 500.000 garanție

V.PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.212202074485243 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent.

(2) În cazul întârzierilor la plată,se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității concesionării şi a sumelor achitate anterior, prin rezilierea unilaterală a contractului de concesiune, de către concedent.

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art.5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct,pe riscul şi pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, în scopul pentru care a fost concesionat.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege roadele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum şi modul în care este satisfăcut interesul pentru care s-a făcut concesionarea, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local, până la realizarea construcțiilor.

(3) In cazul în care proprietatea asupra terenului concesionat revine printr-un act administrativ altui titular de drept , acesta v-a prelua şi obligațiile concedentului actual , prevăzute în contractul de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanență a terenului, pe durata existenței construcției, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesionării.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune .

(6) Avizele şi autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului, de asemenea obținerea documentațiilor de urbanism şi a utilităților pentru zona respectivă.

(7) Standardele de calitate şi amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism şi amenajarea teritoriului.

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse, privind materialele de construcție, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului.

(9) La data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pe primul an de concesionare .

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face conform prevederilor legale, noul proprietar putând prelua terenul concesionat numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada concesionării, de către concesionarul titular.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

(12) Concesionarul este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6, al.(2), din prezentul contract de concesiune.

Obligațiile concedentului

Art.8.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege și stipulate în prezentul contract de concesiune.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a)În cazul în care concesionarul nu achită redevența pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, prin rezilierea unilaterală de către concedent, fără despăgubiri.

b)În cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune și a procesului-verbal de predare a amplasamentului, prin rezilierea unilaterală de către concedent.

c)În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

d)În cazul nerespectării obligațiile contractuale de către concedent prin reziliere, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără penalități.

e)La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f)În cazul în care interesul național sau local o impune, printr-un act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără daune.

g)Prin transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

h)Alte cauze de încetare a contractului de concesionare, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

b)-bunuri de preluare – investiții realizate de către concesionar, care nu pot fi ridicate de acesta, care se preiau cu plată de concedent, după evaluare.

c)-bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaș

Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Raluca Paglesan

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
NR. 1953/7 DIN 13.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 412 din 24.05.2024

în scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a cererii adresate de **TICLEA ADRIANA** cu **domiciliul** în **judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Oasului, nr. 37, ap. 1**, cnp/cui **2760114120656**, telefon/fax **0723 267 303**, e-mail _____, înregistrată la nr. **16377** din **13.05.2024**

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Cluj, comuna Apahida, localitatea Câmpenesti, strada Strada JUPITER, nr. 32**, zona **LIVADA** parcela **160**, C.F.: **75449-Apahida** numar cadastral/topografic: **75449**.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat in intravilanul localitatii Câmpeneşti si aparţine domeniului privat al Comunei Apahida, conform C.F. 75449 - Apahida, nr. cad. 75449. Solicitantul are drept de concesiune a terenului, conform contract de cesiune nr. 35463 din 02.11.2023 a contractului de concesiune nr. 4443 din 14.04.2005.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala a terenului: pasune;
Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Câmpeneşti: Locuinţe şi funcţiuni complementare propuse, **UTR Lp4**

3. REGIMUL TEHNIC:
S teren = 374 mp.
Se propune construirea unei locuinte sezoniere si a imprejmuirii terenului.
UTR Lp4:
Functiunea dominanta:
Locuinte si functiuni complementare.
Utilizari permise:
Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozite (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier la nivelul Lp1.
Utilizari interzise:
Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (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 > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, staţii de întreţinere auto. Pentru construcţiile sau parcelele cu cel mult 2 unităţi locative se interzice schimbarea de destinaţie a următoarelor încăperi: spaţiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spaţiile tehnice şi alte asemenea. Sunt interzise locuinţele colective.
Caracteristicile parcelelor:
Suprafata minima de teren în următoarele situaţii:
- minim 450 mp pentru locuinţe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinţe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanţă.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:
- minim 8m pentru situaţiile în care sunt mai multe clădiri pe aceaşi parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.

[illegible]

Aceste prevederi se pot modifica doar prin PUZ, cu condiția ca suprafața [illegible] compensată spațiul verde comun propus prin PUZ, în cazul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecare strazi, cladirile a caror inaltime depaseste 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 mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pacelei:

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 putin de 3 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 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:

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.

Amenajari:

Spații verzi și agrement, locuri joaca, 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 cladirilor:

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 premise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi e azbociment si tiglă metalica. Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-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 imprejmuirilor 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 totalăa 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 imprejmuirilor 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 piatrănaturală. 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

[illegible]

Competente de autorizare:
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de construire/desfiintare

Competente de avizare speciala:
Consiliul judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN 'Apele Romane' pentru toate obiectivele propuse in UTR Lp5.

Reglementari prin:
Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice si de gospodarire a apelor.

PREVEDERI GENERALE

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

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

- teritoriul propus pentru dezvoltare nu este reglementat urbanistic şi se urmăreşte:

organizarea reţelei stradale;
organizarea arhitectural-urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
dezvoltarea infrastructurii edilitare:
stabilirea statutul juridic şi circulaţia terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
protejarea monumentelor istorice şi instituirea / existenţa servituţilor în zonele de protecţie a acestora;

- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T. şi a regimului de înălţime admis;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonei centrale a localităţii;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor construite protejate şi de protecţie a monumentelor
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor de agrement şi turism;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor parcurilor industriale, tehnologice şi a arealurilor cu servicii;
- parcelarea (divizarea) pentru mai mult de trei parcele;
- realizarea intervenţilor pentru infrastructura de transport;
- realizarea intervenţilor pentru zone supuse restructurării şi regenerării urbane;

Condiţionări privind iniţierea, realizarea, avizarea, aprobarea şi recepţionarea unui P.U.Z.:

- pentru promovarea în şedinţa de Consiliu Local a documentaţiilor urbanistice de tipul P.U.Z., beneficiarul va solicita din partea Primăriei Apahida documentul care atestă denumirea străzii imobilului şi totodată atribuirea unui număr postal;
- P.U.Z.-urile se vor realiza pe suprafete delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): retele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ş.a., conform prevederilor avizului de oportunite favorabil, emis în prealabil;

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

- suprafaţa PUZ-ului include un întreg UTR;
- suprafaţa PUZ-ului este delimitată exclusiv de domeniu public;

INTRAVILANUL ŞI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

Documentaţiile PUZ elaborate pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafeţe de teren, vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare/actualizare a PUG, în vederea armonizării soluţiei propuse, în raport cu viziunea de dezvoltare a localitătii si în final, includerii acesteia în documentatia viitorului PUG.

Păduri:

- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, îşi vor păstra funcţiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", îşi vor păstra destinaţia, cu interzicerea autorizării construcţiilor;

Prin excepţie, de la prevederile menţionate anterior, pot fi autorizate construcţii sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanţilor, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ŞI ZONE NATURALE PROTEJATE

Este interzisă emiterea autorizatiilor de construire pentru construcţii şi/sau împrejmuiri aflate pe fâşia adiacentă culoarului Someşului Mic, fără avizul Administraţiei Bazinale de Apă "Someş-Tisa". Este interzisă construirea şi/sau împrejmuirea terenurilor situate pe fâşia de 5.00m adiacentă oricăror cursuri de apă (măsurată din albia majoră, pe ambele maluri ale cursurilor de apă).

ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

[illegible] 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 consIDpră construibilă 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 catre primarie, 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 consIDpra 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, 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 distibuție 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 IDpntifica in baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

[illegible] este de [illegible] obligatoriu să [illegible] [illegible] 12 prevede [illegible] v [illegible] [illegible] este [illegible] de construcția existentă)

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Toate parcelele 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 singura parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consIDpră 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 si parcări 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 functiunile: comerț, birouri, servicii, cultură și culte, administratie, educație, mică producție, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
- parcările pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situația parcărilor amplasate la sol, se va păstra o distanța 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 in 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, motociclete, mopede sau biciclete, se va stabili conform normativelor in vigoare.

SPAȚII VERZI

- se consIDpră 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 consIDpră 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.

In 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 autorizatiilor 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 cauciucata, antIDprapantă.

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 clădirii va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a puntelor gospodărești, a parcărilor și a spațiilor verzi autorizate, conform planului de acțiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată branșarea imobilelor la utilități;

- [illegible]
- [illegible] realizate anterior și extinderile [illegible] autorizate [illegible]
- [illegible] spațiilor de parcare pentru scopul [illegible] vor fi [illegible] autorizat
- sunt asigurate sub [illegible] postale 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, parapeții 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 dotarile publice prevazute 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:**
Obtinere AC

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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată și însușită tehnic și însoțită de deviz lucrări:
[X] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [X] D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
[x] Alimentare cu apa
[x] Canalizare
[x] Gaze naturale
[x] Alimentare cu energie electrica

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:
[x] Studiu geotehnic, verificat Af
[x] Raport nZEB, conform MC001 revizuita

d.4) Alte acorduri/declarații:
[x] dovada OAR
[x] 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:

d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

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

12luni de la data emiterii

Primar,
Grigore Fati

Secretar General,
Jr. Alexandru David

Întocmit
ing. Maria-Dumitrița Bătinaș

Arhitect sef,
Ing. Iuliu Mirza

Achitat taxa de: **10,00 lei**, conform chitanta - **6004902/01.04.2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____ .
In conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare*

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR GENERAL,
_____

Întocmit
_____

ARHITECT ȘEF,
_____

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

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


JUDEŢUL CLUJ
32
Câmpenesti str. Jupiter nr. 32
UTR: Lp4
CU: 412/2024

90006

COMUNA APAHIDA
SERVICIUL ECONOMIC

CHITANTA NR. 6004902 din 01.04.2024
S-a primit de la: TICLEA ADRIANA
Adresa: STR. OASULUI NR. 37, MUN CLUJ-NAPOCA
JUD CLUJ
CNP/CF: 2760114120656
Cont : 21180250

	Natura debit	Ramasita	Curent	Majorari
32	C.U.	0	10	0
				0

TOTAL 10

ZeceLEI

INCASAT CASIER
Ramona Bede

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA JUD. CLUJ, COM. APAHIDA 3

1:06:30PM

Către,

PRIMARUL COMUNEI APAHIDA

16377

CERERE

PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

Subsemnatul1) TICLEA ADRIANA CNPI 2760101141412065 6, cu domiciliul/sediul2) în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna Cluj-Napoca satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., str. OASULUI nr. 37, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. 1, telefon/fax 0723/267303, e-mail .....

în calitate de /reprezentant al ..... CUI .....

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEZONIERĂ ÎMPREJMUIRE; RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

☒ I. 1. Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:

☒ I.1. Lucrări de construire

☐ I.2. Lucrări de desființare

☒ a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;

☐ b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

☐ c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albii, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente;

☐ d) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

☐ e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

☐ f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art.7 alin.(11) din Legea nr.50/1991;

☐ g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

☐ h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

☐ i) cimitire - noi și extinderi.

☐ 2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară :

☐ a) vânzări, ☐ cumpărări, ☐ b) concesionări,

☐ c) cesionări, ☐ d) dezmembrări, ☐ e) parcelări,

☐ f) comasări, ☐ g) partaje, ☐ succesiuni etc.

☐ 3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire) .....

☐ 4. Cereri în justiție

☐ 5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire) .....

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna APAHIDA satul CĂMĂRENEȘTI, sectorul ....., cod poștal ....., str. JUPITER nr. 32, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., sau identificat prin3) Plan de încadrare în zonă, Plan de situație

În sprijinul identificării imobilului anexez :

☐ planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1: 500, precum și extrasul de carte funciară pentru informare, eliberate de OCPI4);

☐ .....

Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de 379 m2.

Data 10.05.2024 L.S. Semnatura 5) :

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR 5443 / 14.04.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertății, nr.122, jud. Cluj ,reprezentată prin Ionel Fărcaş, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

şi

D-na./dl LENGHEL AURICA domiciliat în CLUJ NAPOCA str. FABRICII DE CARAMIDA nr 6 Bl. - Sc - ap - jud. CLUJ carte de identitate(pasaport-*BI) seria KX nr. 039215 eliberat de Politia CLUJ la data de 30.06.1999 in calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 14.04.2005 la sediul concedentului din Apahida, str.Libertății, nr.122, jud.Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată şi completată, a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.219/1998, a HCL nr.27/25.10.2001 si a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 354 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str._____, nr. FN, jud.Cluj, în locul numit LIVADA lotul nr. 160 conform planului de situație anexat, pentru construirea _____CASE___, în conformitate cu obiectivele concedentului şi în condițiile Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

Art.2. Durata concesiunii este de 49 de ani , cu posibilitatea de prelungire,pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială (pe durata existenței construcțiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune şi a încheirii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3. Redevența este de 130.000 lei/mp, respectiv 46.020.000 lei, 4602 RON, adica 1275 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătesțe în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală , înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

c) bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaș

ROMÂNIA PRIMAR C.S. JUD. CLUJ - COM. APAHIDA

Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil-șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Raluca Paglesan

ROMANIA
JUD. CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR.122
TEL./FAX 064 - 231777, 231797

CONTRACT DE CESIUNE NR. 35463/02.11.2023
A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 4443/14.04.2005

CAP. I. Partile contractante

Comuna Apahida, cu sediul in comuna Apahida, str.Libertății, nr.122, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de **primar**, **în calitate de concedent,**

Dl. Lenghel Aurica cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Fabricii de Caramida, nr.6, corp.2, ap.2, jud. Cluj, avand carte de identitate seria KX nr. 685492 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 04.08.2009, avand CNP 2680919120667, **in calitate de concesionar cedent, si**

D-na. Țiclea Adriana cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Oasului, nr.37, ap.1, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 1012883 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.07.2023, avand CNP 2760114120656, **în calitate de cesionar**

In baza *Hotararii Consiliului Local Apahida nr.233/26.10.2023, a cererii nr. 32845/11.10.2023, a contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005, a acordului d-nei Țiclea Adriana,* a intervenit prezentul contract de cesiune, avand urmatoarele clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului il constituie cesionarea catre Țiclea Adriana a contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005 incheiat intre Comuna Apahida si Lenghel Aurica, prin care s-a concesionat terenul in *suprafata de* 354 *mp, teren situat in Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, in locul numit Livada, lotul nr.160,* apartinand domeniului privat al comunei Apahida.

Art.2. Cesionarul preia toate drepturile si obligațiile ce decurg din cuprinsul contractului de concesiune, de la data semnării prezentului contract de cesiune.

Art.3. Cesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe construcția în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune, în caz contrar contractul va fi reziliat unilateral de către concedent, fără restituirea redevențelor plătite anterior, fără despăgubiri și fără obligația de a apela la instanța de judecată.

Art.4. Cesionarul se obligă să respecte în totalitate prevederile contractului de concesiune ce face obiectul prezentului contract de cesiune.

Art.5. Încetarea contractului înainte de termen sau modificarea clauzelor acestuia se va face cu acordul scris al părților, în condițiile legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT	CESIONAR	CONCESIONAR CEDENT
Comuna Apahida Primar Grigore Fati	Țiclea Adriana	Lenghel Aurica
Secretar general cj. Alexandru David		
P. Șef Serviciu Economic ec. Cofina Genis		
Control Financiar Preventiv ec. Liviu Muntean		
Compartiment Juridic cj. Raluca Alba		

VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2
SEMNA
DATA 06.11.2023
SEMNATURA

ANCPI

Nr. cerere 19738
Ziua 31
Luna 01
Anul 2024
Cod verificare
100163667232

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75449 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpenesti, Str Jupiter, Nr. 32, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	75449	374	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
264867 / 19/12/2023		
Act Administrativ nr. 274, din 13/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 913, din 27/10/2023 emis de COMUNA APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 75449 a imobilului cu numarul cadastral 75449 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 72930 inscris in cartea funciara 72930;	A1
Act Administrativ nr. 6033, din 04/04/2012 emis de PRIMARIA APAHIDA;		
B3	Se notează faptul că imobilul este înregistrat în plan cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	
Act Notarial nr. 1884, din 05/10/2012 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege şi lotizare , dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, CIF:4485243, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

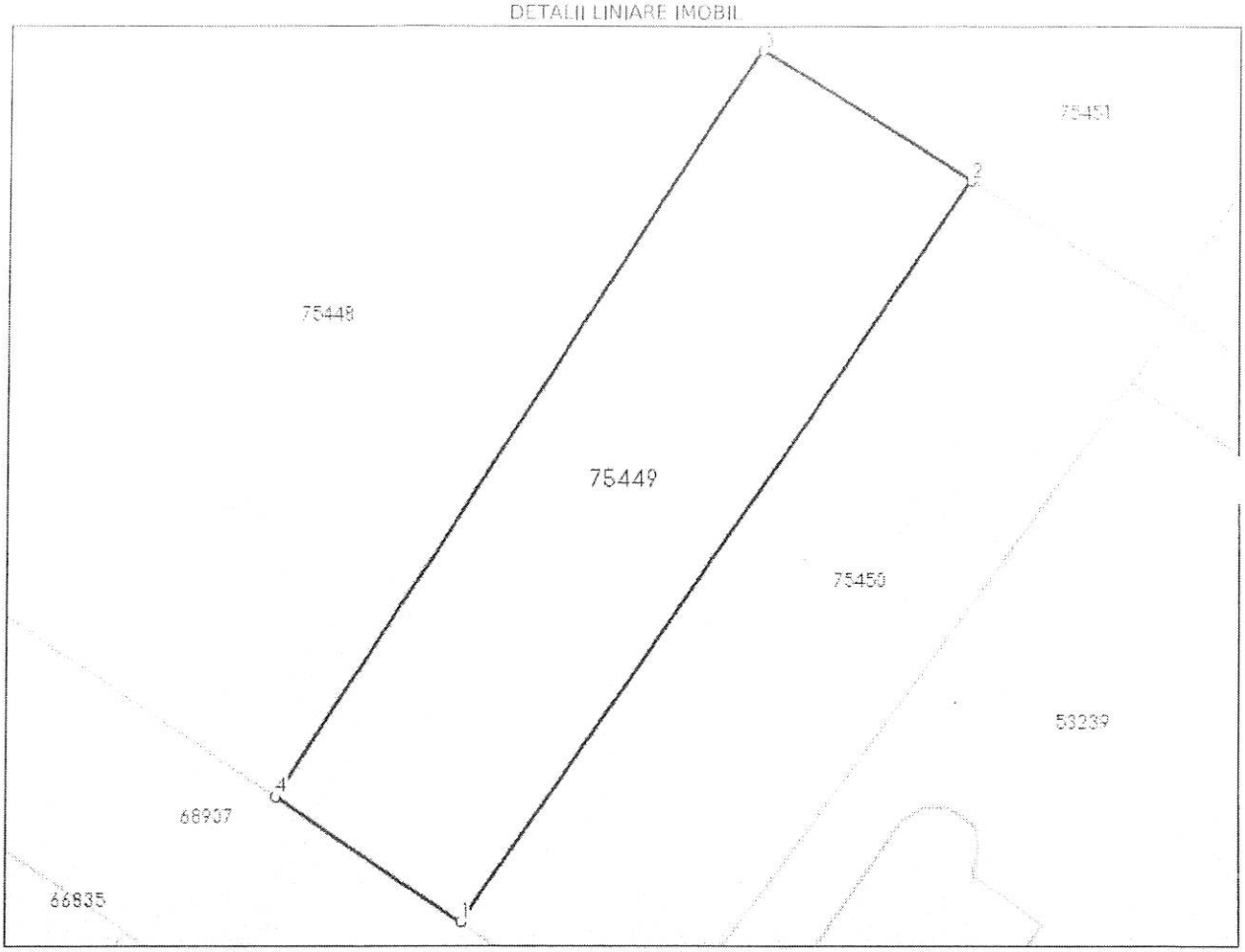
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
75449	374	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	374	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	37.614
2	3	10.514
3	4	37.191
4	1	9.52

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 dezbaterea 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. 263.

Data soluționării, 07-02-2024	Asistent Registrator, AMALIA MINTEUAN	Referent,
Data eliberării, __/__/____	*(parafa și semnătura)*	*(parafa și semnătura)*

FOAIE DE PREZENTARE

OBIECTIVUL: **CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENTUL: Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449

BENEFICIAR: TICLEA ADRIANA

PROIECTANT: "CMM ARHISTRUCT" S.R.L.
CLUJ NAPOCA , Str. G.BACOVIA , Nr.9A/1, Et.D

PROIECT NR.: 44 /2024

FAZA: D.T.A.C.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1.-FOAIE DE PREZENTARE
2.-BORDEROU
3.-MEMORIU TEHNIC

PIESE DESENATE:

1.-PLAN DE INCADRARE IN ZONA
2.-PLAN DE SITUATIE

MEMORIU TEHNIC

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru TICLEA ADRIANA in vederea obtinerii Certificatului de urbanism pentru obiectivul CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Constructiile vor fi amplasate pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat in Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449.

LOCUINTA SEZONIERA va avea regimul de inaltime P+M.

Structura de rezistenta va avea pereti din zidarie de caramida cu stalpisori din beton armat la parter si mansarda, fundatii continue din beton sub ziduri, planseul din beton armat peste parter si din lemn peste mansarda. Acoperisul va fi sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

Se va executa o imprejmuire cu fundatii din beton, stalpi si soclu din beton si panouri din cherestea/profile metalice.

Asigurarea cu utilitati se va face de la reteaua stradala existenta in zona.

Intocmit:
Ing.Muresan Ioan

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA
PARCELA STUDIATA

SOCIETATEA CMM ARHISTRUCT SRL Cluj-Napoca

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant General:CMM ARHISTRUCT S.R.L. CLUJ Cluj-Napoca, Str.G.Bacovia, Nr.9A/1, Et.D J12/3612/05.10.2016 Tel: 0723 267 303 -Muresan Ioan Tel: 0723 175 380 -Muresan Adrian Tel: 0724 350 321 -Muresan Mihaela	s.c. arhi struct CMM s.r.l.	Beneficiar: TICLEA ADRIANA Amplasament: **Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449**	Proiect nr. 44/2024

	NUMELE	SEMNAT			
Sef Proiect:	Ing. Muresan Ioan		Data 03.2024	Obiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**	Faza D.T.A.C.
Proiectat Arh:					
Proiectat Ing:	Ing. Muresan Adrian		Scara 1:10000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. A1
Desenat:	Ing. Muresan Adrian				

PLAN DE SITUATIE

LEGENDA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII IN CURS DE AUTORIZARE(LOCUINTA UNIFAMILIALA)
- CONSTRUCTII PROIECTATE
  - 1 LOCUINTA SEZONIERA
  - 2 IMPREJMUIRE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LIMITA DE PROPRIETATE
- PG PUNCT GOSPODARESC

INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA PARCELA= 328 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT mp	DESFIINTATE mp	PROPUS GARAJ mp	TOTAL mp
CONSTRUCTIE DE BAZA	0.00	0.00	65.00	65.00
TERASE ACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00
BALCOANE CU COTA SUB 3.00m DE LA NIVELUL TERENULUI AMENAJAT	0.00	0.00	0.00	0.00
LOGII INCHISE ALE ETAJELOR(MANSARDEI)	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	65.00	65.00
POT %	0.00 %	0.00 %	19.82 %	19.82 %

SUPRAFATA DESFASURATA	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL	CARE SE DESFIINTEAZA	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL
PARTER							
	0.00		0.00	65.00		65.00	
MANSARDA							
CONSTRUICTII DE BAZA	0.00	0.00	0.00	65.00	0.00	65.00	0.00
BALCOANE SI TERASE ACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BALCOANE SI TERASE NEACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
POD AMENAJAT							
	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA DESFASURATA	0.00	0.00	0.00	130.00	0.00	130.00	0.00
CUT	0.00		0.00	0.39		0.39	

CIRCULATII(ALEII , TROTUARE)=	76.00 m
TERASE NEACOPERITE PARTER=	0.00 m
SPATII VERZI=	237.00 m
INALTIMEA LA COAMA DE LA COTA +0.00=	+4.80 m
INALTIMEA LA STREASINA DE LA COTA +0.00=	+3.20 m
NUMAR LOCURI DE GARAJE=	2
NUMAR LOCURI DE PARCAJE=	0

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant General CMM ARHISTRUCT S.R.L. CLUJ
Cluj-Napoca, Str.G.Bacovia, Nr 9A/1, Et.D
J12/3612/05.10.2016
Tel: 0723 267 303 -Muresan Ioan
Tel: 0723 175 380 -Muresan Adrian
Tel: 0724 350 321 -Muresan Mihaela

Beneficiar:
TICLEA ADRIANA

Amplasament:
Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI,
Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449

Proiect nr. 44/2024

	NUMELE	SEMNAT		Obiect	
Sef Proiect:	Ing. Muresan Ioan		Data 03.2024	CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA,IMPREJMUIRE,RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI	Faza D.T.A.C
Proiectat Arh:					
Proiectat Ing:	Ing. Muresan Adrian		Scara 1:500	PLAN DE SITUATIE	Planseta nr. A2
Desenat:	Ing. Muresan Adrian				

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
NR. 19964 DIN 06.06.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 435 din 17.06.2025

în scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **TICLEA ADRIANA** cu **domiciliul** în **judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Oasului, nr. 37, ap. 1**, cnp/cui **2760114120656**, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **19964** din **06.06.2025**

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Cluj, comuna Apahida, localitatea Câmpenesti, strada Strada JUPITER, nr. 30** tarla _____ parcela _____, C.F.: **75450** numar cadastral/topografic: **75450**.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat in intravilanul localitatii Câmpeneşti şi este cesionat solicitantului conform Contract de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, C.F. Nr. 75450, Nr. cad. 75450- Proprietate Comuna Apahida

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala a terenului: pasune
Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Câmpeneşti: Locuinţe şi funcţiuni complementare propuse, **UTR Lp4**

3. REGIMUL TEHNIC:
S teren = 378 mp.
UTR Lp4:
Functiunea dominanta:
Locuinte si functiuni complementare.
Utilizari permise:
Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozite (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier la nivelul Lp1.
Utilizari interzise:
Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (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 > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, staţii de întreţinere auto. Pentru construcţiile sau parcelele cu cel mult 2 unităţi locative se interzice schimbarea de destinaţie a următoarelor încăperi: spaţiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spaţiile tehnice şi alte asemenea. Sunt interzise locuinţele colective.
Caracteristicile parcelelor:
Suprafata minima de teren în următoarele situaţii:
- minim 450 mp pentru locuinţe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinţe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanţă.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:
- minim 8m pentru situaţiile în care sunt mai multe clădiri pe aceaşi parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanţă.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colt.

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

compensată spațiului verde comun propus prin PUZ, în cazul UTR-urilor respectiv

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Se va păstra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi, cladirile a caror inaltime depaseste 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 mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pacelei:

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 putin de 3 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 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 excepția 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:

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.

Amenajari:

Spații verzi și agrement, locuri joaca, 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 cladirilor:

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 premise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi e azbociment si tiglă metalica. Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-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 imprejmuirilor 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 totalăa 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 imprejmuirilor 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 piatrănaturală. 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 inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de construire/desfiintare.

Competente de avizare speciala:

Consiliul Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN "Apele Romane" pentru toate obiectivele propuse in UTR Lp5.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice si de gospodarire a apelor.

PREVEDERI GENERALE

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

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

- teritoriul propus pentru dezvoltare nu este reglementat urbanistic şi se urmăreşte:

organizarea reţelei stradale;
organizarea arhitectural-urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
dezvoltarea infrastructurii edilitare:
stabilirea statutul juridic şi circulaţia terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
protejarea monumentelor istorice şi instituirea / existenţa servituţilor în zonele de protecţie a acestora;

- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T. şi a regimului de înălţime admis;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonei centrale a localităţii;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor construite protejate şi de protecţie a monumentelor
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor de agrement şi turism;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor parcurilor industriale, tehnologice şi a arealurilor cu servicii;
- parcelarea (divizarea) pentru mai mult de trei parcele;
- realizarea intervenţilor pentru infrastructura de transport;
- realizarea intervenţilor pentru zone supuse restructurării şi regenerării urbane;

Condiţionări privind iniţierea, realizarea, avizarea, aprobarea şi recepţionarea unui P.U.Z.:

- pentru promovarea în şedinţa de Consiliu Local a documentaţiilor urbanistice de tipul P.U.Z., beneficiarul va solicita din partea Primăriei Apahida documentul care atestă denumirea străzii imobilului şi totodată atribuirea unui număr postal;
- P.U.Z.-urile se vor realiza pe suprafete delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): retele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ş.a., conform prevederilor avizului de oportunite favorabil, emis în prealabil;

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

- suprafaţa PUZ-ului include un întreg UTR;
- suprafaţa PUZ-ului este delimitată exclusiv de domeniu public;

INTRAVILANUL ŞI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

Documentaţiile PUZ elaborate pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafeţe de teren, vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare/actualizare a PUG, în vederea armonizării soluţiei propuse, în raport cu viziunea de dezvoltare a localitătii si în final, includerii acesteia în documentatia viitorului PUG.

Păduri:

- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, îşi vor păstra funcţiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", îşi vor păstra destinaţia, cu interzicerea autorizării construcţiilor;

Prin excepţie, de la prevederile menţionate anterior, pot fi autorizate construcţii sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanţilor, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ŞI ZONE NATURALE PROTEJATE

Este interzisă emiterea autorizatiilor de construire pentru construcţii şi/sau împrejmuiri aflate pe fâşia adiacentă culoarului Someşului Mic, fără avizul Administraţiei Bazinale de Apă "Someş-Tisa". Este interzisă construirea şi/sau împrejmuirea terenurilor situate pe fâşia 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 şi verificarea planşelor proiectului de rezistenţă la cerinţa "Af". Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate, este obligatorie solicitarea avizului de la Administraţia

Bazinul de Apa 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 infrastructuri feroviare (cuprinde fașiile 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 consIDpră construibilă 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 catre primarie, 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 consIDpra 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, 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 distibuție 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 IDpntifica in baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front definit conform prezentului R.L.U. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singura parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consIDpră neconstruibil şi se impune elaborarea şi avizarea în prealabil obţinerii unei autorizaţii de construire, a unui PUD. Profilul de stradă este de minim 9.00m (pentru circulaţii noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte şi 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conţine: spaţii verzi, plantaţii de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal şi însemne rutiere ce interzicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuinţe colective este de 14 m şi va conţine si parcări dispuse longitudinal.

PARCAJE ŞI GARAJE

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face în funcţie de destinaţia construcţiilor, respectiv:

- pentru funcţiunea de locuit, se va aplica formula: unităţi locative x 1,5 pentru situaţia unităţilor locative de până la 100 mp utili, respectiv nr. unităţi locative x 2 pentru unităţile 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 functiunile: comerţ, birouri, servicii, cultură şi culte, administratie, educaţie, mică producţie, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puţin de 3 locuri.
- parcările pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situaţia parcărilor amplasate la sol, se va păstra o distanţa minimă de 5m faţă de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.
- când necesarul de locuri de parcare depăşeşte 20 de unităţi se impune rezervarea a 3% dintre locuri pentru vehicule electrice.
- necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilităţi se va stabili procentual conform legislaţiei in vigoare.
- stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcţie de destinaţia construcţiilor, respective: la construcţii colective se va prevedea un spaţiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unităţi locative.

În situaţiile nemenţionate anterior se vor aplica prevederile H.G. 525/96.

- dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autoturisme, motociclete, mopede sau biciclete, se va stabili conform normativelor in vigoare.

SPAŢII VERZI

- se consIDpră spaţiu verde, suprafaţa situată pe sol natural, fără subsol construit sub aceasta şi care este acoperită în totalitate cu pământ natural ce susţine vegetaţie.

Nu se consIDpră spaţiu verde suprafaţa finisată cu dale înierbate.

- la calculul suprafeţei totale de spaţiu verde se includ doar acele suprafeţe înierbate/plantate ce au suprafaţa minimă de 4mp
- necesarul minim de spaţii verzi se stabileşte conform reglementărilor fiecărui U.T.R.

In situaţia în care se propune o funcţiune de locuit, se va îndeplini suplimentar condiţia de 10mp de spaţii verzi la fiecare unitate locativă propusă în clădire.

- necesarul de arbori plantaţi se stabileşte prin îndeplinirea cumulată a următoarelor condiţii:
  - 1 arbore pentru 3 locuri de parcare la sol
  - 1 arbore la 50 mp spaţii verzi.
- Metodologia de recepţionare a spaţiilor verzi se stabileşte în cadrul procesului de recepţionare a autorizatiilor de construire.

LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII

Suprafaţa locurilor publice de joacă pentru copii trebuie să fie de minim 200 mp şi finisate cu pardoseală cauciucata, antIDprapantă.

METODOLOGIA DE AUTORIZARE ŞI RECEPŢIE ÎN CADRU PUZ-URILOR

În cazul elaborării unui PUZ, metodologia de autorizare şi de recepţie a lucrărilor se va stabili în planul de acţiune aprobat în prealabil.

METODOLOGIA DE RECEPŢIE A IMOBILELOR

Procesele verbale de recepţie a lucrărilor pentru clădiri se vor acorda doar dacă există următoarele condiţii îndeplinite:

- în situaţiile reglementate prin PUZ, recepţia primei clădirii va fi condiţionată de recepţia drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a puntelor gospodăreşti, a parcărilor şi a spaţiilor verzi autorizate, conform planului de acţiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată branşarea imobilelor la utilităţi;
- sunt realizate soluţiile de acces şi împrejmuire;
- sunt realizate amenajările exterioare (suprafeţe circulabile şi spaţiile verzi) conform autorizaţiei de construire.
- în cazul locurilor de joacă pentru copii, acestea vor fi echipate conform proiectului autorizat.

- sunt asigurate cu posturi numerotate pentru fiecare unitate locativa.
- construcţiile au sistemul de preluare, colectare şi deversare a apelor pluviale, funcţional.
- sunt finalizate finisajele construcţiei conform proiectului autorizat.
- invelitoarea este realizată conform proiectului autorizat.
- realizate la cheie conform proiectului autorizat a locuinţelor colective: fin sajele in casa scării, parapeţii balcoanelor, logiile, podestul, rampele de scară, dupa caz, liftul funcţional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcarilor, punctul gospodăresc cu containere pentru fiecare tip de deşeuri.

METODOLOGIA DE CEDARE A SPAŢIILOR PUBLICE

Spaţiile publice, drumurile, spaţiile verzi şi dotarile publice prevazute prin PUZ se vor putea ceda către Consiliul Local Apahida spre deţinere şi administrare, prin procedee juridice în vigoare, doar după recepţionarea acestora conform autorizaţiei emise.

Prezentul certificat de urbanism **nu poate** fi utilizat in scopul declarat **CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI intrucat: PERIOADA DE VALABILITATE A CONTRACTULUI DE CESIUNE CU NR. 35460/02.11.2023 A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR.4442/14.04.2005 A EXPIRAT CONFORM ART.3 AL CONTRACTULUI DE CESIUNE**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

- Nu este cazul

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

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

c) Documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată şi însuşită tehnic şi însoţită de deviz lucrări:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avize şi acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructură:
d.2) avize şi acorduri privind:
d.3) studii de specialitate:
d.4) Alte acorduri/declaraţii:
d.5) Avizele / acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

e) Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului
f) - Nu este cazul

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

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

Primar,
Beice Ramona Cristina

Secretar General,
C.J. Anca-Florina Bucur

Întocmit
Cosmin Ioan Cosma

p. Arhitect sef,
Arh. Dan Gabriel Sopterean

Achitat taxa de: **11 lei**, conform chitanta - **6006839/06.06.2025**.
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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR GENERAL,
_____

Întocmit
_____

ARHITECT ȘEF,
_____

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

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

Data prelungirii valabilității: _____

00005

COMUNA APAHIDA
SERVICIUL ECONOMIC

CHITANTA NR. 6006839 din 06.06.2025
S-a primit de la: TICLEA ADRIANA
Adresa: STR. OASULUI NR. 37, MUN CLUJ-NAPOCA
JUD CLUJ
CNP/CF: 2760114120656
Cont : 21180250

	Natura debit	Ramasita	Curent	Majorari
32	C.U.	0	11	0
				0

TOTAL 11

UnsprezeceLEI

INCASAT CASIER
Ramona Bede

12:03:13PM

ROMANIA COMUNA APAHIDA 3 JUD. CLUJ OCOL APAHIDA

19964

ROMÂNIA
COMUNA APAHIDA

Taxă C.U.
.....11..... RON

Către,
PRIMARUL COMUNEI APAHIDA

CERERE
pentru emiterea certificatului de urbanism

Subsemnatul[1] TICLEA ADRIANA, CNP / CUI ....., cu domiciliul/sediul[2] în judeţul ..Cluj...., municipiul/oraşul/comuna ..Cluj-Napoca..., satul ..... sectorul ...., cod poştal ....., str. O.A.SULUI ..... nr. 37, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. 1 .., telefon/fax 0723/267303, e - mail .....,

în calitate de /reprezentant al ..... CUI .....,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul **): CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE, MACHETĂ ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

[/] **1. Elaborarea documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:**

[/] **1.1. Lucrări de construire**

[ ] **1.2. Lucrări de desfiinţare**

[ ] a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinaţie sau de reparare a construcţiilor de orice fel, precum şi a instalaţiilor aferente acestora, cu excepţia celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;

[ ] b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum şi orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcţii reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

[ ] c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare şi reabilitare privind căile de comunicaţie de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, reţelele şi dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albii, lucrările de îmbunătăţiri funciare, lucrările de instalaţii de infrastructură, lucrările pentru noi capacităţi de producere, transport, distribuţie a energiei electrice şi/sau termice, precum şi de reabilitare şi retehnologizare a celor existente;

[ ] d) împrejmuiri şi mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri, pieţe şi alte lucrări de amenajare a spaţiilor publice;

[ ] e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

[ ] f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art.7 alin.(1¹) din Legea nr.50/1991;

[ ] g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

[ ] h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

[ ] i) cimitire — noi și extinderi.

[ ] 2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară:

[ ] vânzări, [ ] cumpărări, [ ] concesionări,
[ ] cesionări, [ ] dezmembrări, [ ] parcelări,
[ ] comasări, [ ] partaje, [ ] succesiuni etc.

[ ] 3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire) ***).....

[ ] 4. Cereri în justiție

[ ] 5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)

***).....
.....

pentru imobilul [ ] teren și/sau [ ] construcții, situat în județul ...CLUJ..., municipiul/orașul/comuna APAHIDA, satul CÂMPENEȘTI..., sectorul....., cod poștal....., str. JUPITER..... nr. 30, bl.....,sc.....,et.....,ap.....,sau identificat prin [3]).....

În sprijinul identificării imobilului anexez :

— planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1:....., precum și extrasul de carte funciară pentru informare, eliberate de OCPI[4]);

—.....

Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de ..378..... m².

Data ...05.06.2025...

Semnătura[5])

.....

**) Se introduce „X" în casetă și se anulează ce nu corespunde
***) Se face precizarea, după caz

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
NR. 16378 DIN 13.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 402 din 21.05.2024

în scopul: CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a cererii adresate de **TICLEA ADRIANA** cu **domiciliul** în **judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Oasului, nr. 37, ap. 1**, cnp/cui **2760114120656**, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **16378** din **13.05.2024**

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Cluj, localitatea Câmpenesti, strada Strada JUPITER,** nr. **30** tarla _____ parcela _____, C.F.: **75450** numar cadastral/topografic: **75450.** .

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat in intravilanul localitatii Câmpeneşti şi este cesionat solicitantului conform Contract de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, C.F. Nr. 75450, Nr. cad. 75450- Proprietate Comuna Apahida

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala a terenului: pasune
Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Câmpeneşti: Locuinţe şi funcţiuni complementare propuse, **UTR Lp4**

3. REGIMUL TEHNIC:
S teren = 378 mp.
UTR Lp4:
Functiunea dominanta:
Locuinte si functiuni complementare.
Utilizari permise:
Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozite (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier la nivelul Lp1.
Utilizari interzise:
Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (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 > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, staţii de întreţinere auto. Pentru construcţiile sau parcelele cu cel mult 2 unităţi locative se interzice schimbarea de destinaţie a următoarelor încăperi: spaţiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spaţiile tehnice şi alte asemenea. Sunt interzise locuinţele colective.
Caracteristicile parcelelor:
Suprafata minima de teren în următoarele situaţii:
- minim 450 mp pentru locuinţe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinţe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanţă.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:
- minim 8m pentru situaţiile în care sunt mai multe clădiri pe aceaşi parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanţă.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colt.

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

compensată suprafața verde comun propus prin PUZ, în cazul UTR 5 sau respectiv.

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi, cladirile a caror inaltime depaseste 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 regula locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pacelei:

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 putin de 3 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 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:

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.

Amenajari:

Spații verzi și agrement, locuri joaca, 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 cladirilor:

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 premise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi e azbociment si tiglă metalica. Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-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 imprejmuirilor 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 totalăa 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 imprejmuirilor 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 piatrănaturală. 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 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 judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN 'Apele Romane' pentru toate obiectivele propuse in UTR Lp5.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice si de gospodarire 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 statutul juridic și circulația terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituților în zonele de protecție a acestora;

- 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 suprafete delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): retele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ș.a., conform prevederilor avizului de oportunite 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 localitătii si în final, includerii acesteia în documentatia 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 autorizatiilor de construire pentru construcții și/sau împrejmuiri 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

Hărțuiala de Apă Someș - DN1C.

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 alte 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 fașiile 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 consIDpră construibilă 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 catre primarie, 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 consIDpra 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, 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 distibuție 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 IDpntifica in baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Toate parcelele 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 servitude 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 consIDpră 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 parcări 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.
- parcările pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situația parcărilor amplasate la sol, se va păstra o distanța 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 in 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, motociclete, mopede sau biciclete, se va stabili conform normativelor in vigoare.

SPAȚII VERZI

- se consIDpră 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 consIDpră 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.

In 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 autorizatiilor 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 cauciucata, antIDprapantă.

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 clădirii va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a puntelor 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 cuti poștale numerotate pentru fiecare proprietar asociat;
- 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, parapeții 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 dotarile publice prevazute 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 CASA DE VACANTA, IMPREJMUIRE, 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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată și însușită tehnic și însoțită de deviz lucrări:
[X] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [X] D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
[X] Alimentare cu apa
[X] Canalizare
[X] Gaze naturale
[X] Alimentare cu energie electrica

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:
[X] Studiu geotehnic, verificat Af
[X] Raport nZEB, conform MC001 revizuita

d.4) Alte acorduri/declarații:

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

d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.402 din 21.05.2024.

[illegible] valabilitatea de 12luni [illegible] data [illegible]

Primar,
Grigore Fati

Secretar General,
Jr. Alexandru David

Întocmit
Cosmin Ioan Cosma

Arhitect sef,
Ing. Iuliu Mirza

Achitat taxa de: **10 lei**, conform chitanta - **6004901/01.04.2024**.
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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR GENERAL,
_____

Întocmit
_____

ARHITECT ȘEF,
_____

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

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

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII NR.122
TEL/FAX 0264-231777, 231797

CONTRACT DE CESIUNE NR. 35460/02.11.2023
A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 4442/14.04.2005

CAP. I. Partile contractante

Comuna Apahida, cu sediul în comuna Apahida, str Libertății, nr.122, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de primar, **în calitate de concedent,**

Dl. Lenghel Viorel cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Fabricii de Caramida, nr.6, corp.2, ap.2, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 612904 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 14.04.2022, avand CNP 2471227120696, **in calitate de concesionar cedent, si**

D-na. Țiclea Adriana cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Oasului, nr.37, ap.1, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 1012883 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.07.2023, avand CNP 2760114120656, **în calitate de cesionar**

In baza *Hotararii Consiliului Local Apahida nr.233/26.10.2023, a cererii nr. 32843/11.10.2023, a contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, a acordului d-nei Țiclea Adriana,* a intervenit prezentul contract de cesiune, avand urmatoarele clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului il constituie cesionarea catre Țiclea Adriana a contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005 incheiat intre Comuna Apahida si Lenghel Viorel, prin care s-a concesionat terenul in *suprafata de 375 mp, teren situat in Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, in locul numit Livada, lotul nr.159,* apartinand domeniului privat al comunei Apahida.

Art.2. Cesionarul preia toate drepturile si obligațiile ce decurg din cuprinsul contractului de concesiune, de la data semnării prezentului contract de cesiune.

Art.3. Cesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe construcția în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune, în caz contrar contractul va fi reziliat unilateral de către concedent, fără restituirea redevențelor plătite anterior, fără despăgubiri și fără obligația de a apela la instanța de judecată.

Art.4. Cesionarul se obligă să respecte în totalitate prevederile contractului de concesiune ce face obiectul prezentului contract de cesiune.

Art.5. Încetarea contractului înainte de termen sau modificarea clauzelor acestuia se va face cu acordul scris al părților, în condițiile legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT	CESIONAR	CONCESIONAR CEDENT
Comuna Apahida Primar Grigore Fati	Țiclea Adriana	Lenghel Viorel

Secretar general
cj. Alexandru David

P. Șef Serviciu Economic
ec. Corina Genis

Control Financiar Preventiv
ec. Liviu Muntean

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2
SUMA
DATA 06.11.2023
SEMNATURA

Nr. cerere 19748
Ziua 31
Luna 01
Anul 2024
Cod verificare 1001656675G3

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75450 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpenesti, Str Jupiter, Nr. 30, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	75450	378	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
264867 / 19/12/2023		
Act Administrativ nr. 274, din 13/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 913, din 27/10/2023 emis de COMUNA APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 75450 a imobilului cu numarul cadastral 75450 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 72930 inscris in cartea funciara 72930;	A1
Act Administrativ nr. 6033, din 04/04/2012 emis de PRIMARIA APAHIDA;		
B3	Se notează faptul că imobilul este înregistrat în plan cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	
Act Notarial nr. 1884, din 05/10/2012 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege și lotizare , dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, CIF:4485243, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

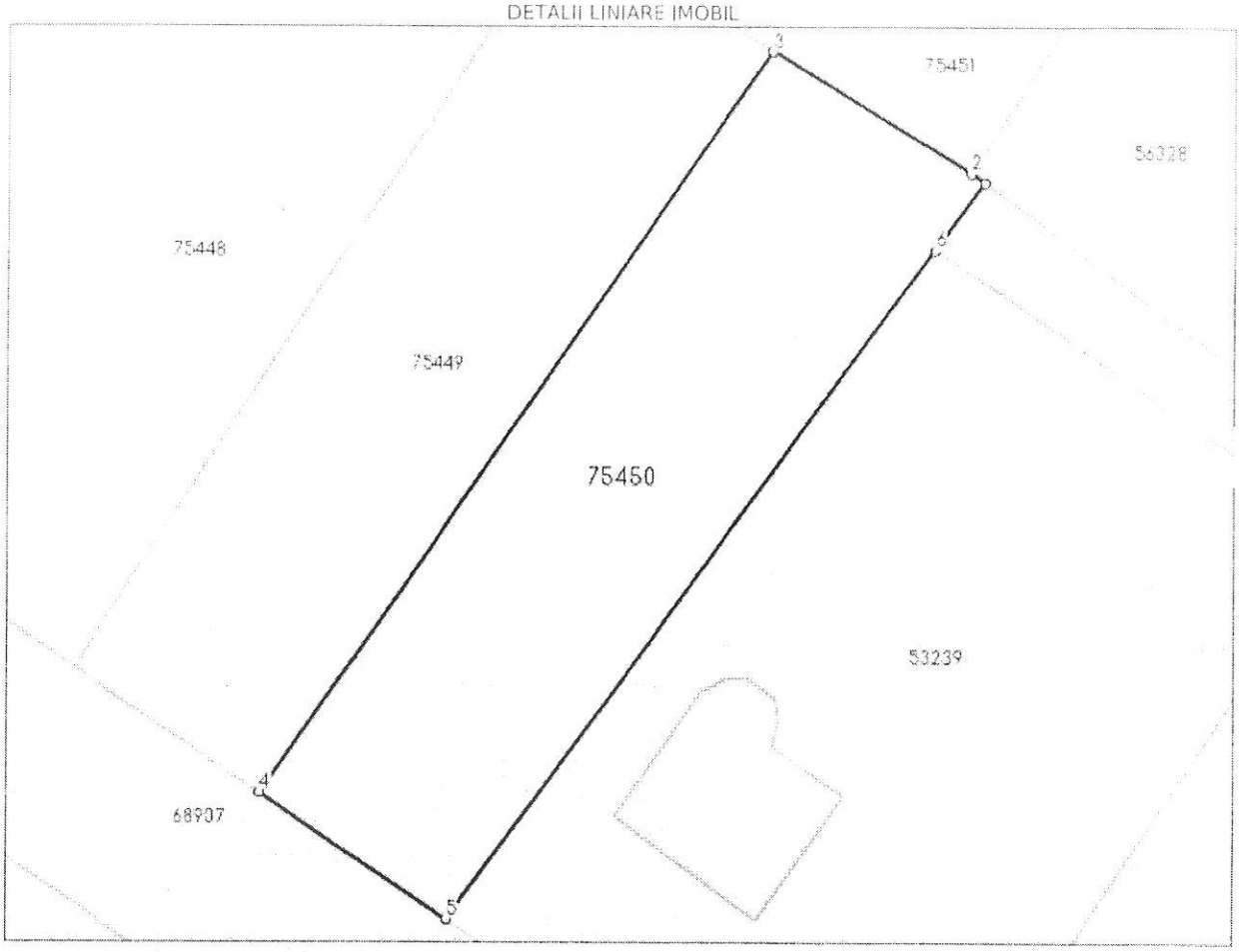
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75450	378	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	378	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.695
2	3	9.812
3	4	37.614
4	5	9.53
5	6	34.544
6	1	3.472

** 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 poziţiile 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 dezbaterea 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. 263.

Data soluționării,	Asistent Registrator,	Referent,
07-02-2024	BOGDAN IGNAT	
Data eliberării,		
__/__/____	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)

FOAIE DE PREZENTARE

OBIECTIVUL: CONSTRUIRE CASA DE VACANTA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

AMPLASAMENTUL: Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.30, CF 75450

BENEFICIAR: TICLEA ADRIANA

PROIECTANT: "CMM ARHISTRUCT" S.R.L.
CLUJ NAPOCA , Str. G.BACOVIA , Nr.9A/1, Et.D

PROIECT NR.: 43 /2024

FAZA: D.T.A.C.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1.-FOAIE DE PREZENTARE
2.-BORDEROU
3.-MEMORIU TEHNIC

PIESE DESENATE:

1.-PLAN DE INCADRARE IN ZONA
2.-PLAN DE SITUATIE

MEMORIU TEHNIC

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru TICLEA ADRIANA in vederea obtinerii Certificatului de urbanism pentru obiectivul CONSTRUIRE CASA DE VACANTA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Constructiile vor fi amplasate pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat in Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.30, CF 75450.

CASA DE VACANTA va avea regimul de inaltime P+E.

Structura de rezistenta va avea pereti din zidarie de caramida si b.c.a. cu stalpisori din beton armat la parter si mansarda, fundatii continue din beton sub ziduri, planseul din beton armat peste parter si din lemn peste etaJ. Acoperisul va fi sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

Se va executa o imprejmuire cu fundatii din beton, stalpi si soclu din beton si panouri din cherestea/profile metalice.

Asigurarea cu utilitati se va face de la reteaua stradala existenta in zona.

Intocmit:
Ing.Muresan Ioan

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA
PARCELA STUDIATA

SOCIETATEA CMM ARHISTRUCT SRL Cluj-Napoca

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant General:CMM ARHISTRUCT S.R.L. CLUJ Cluj-Napoca, Str.G.Bacovia, Nr.9A/1, Et.D J12/3612/05.10.2016 Tel: 0723 267 303 -Muresan Ioan Tel: 0723 175 380 -Muresan Adrian Tel: 0724 350 321 -Muresan Mihaela	s.c. CMM arhi struct s.r.l.	Beneficiar: TICLEA ADRIANA Amplasament: Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.30, CF 75450	Proiect nr. 43/2024

	NUMELE	SEMNAT			
Sef Proiect:	Ing. Muresan Ioan		Data 03.2024	Obiect: CONSTRUIRE CASA DE VACANTA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI	Faza D.T.A.C.
Proiectat Arh:					
Proiectat Ing:	Ing. Muresan Adrian		Scara 1:10000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. A1
Desenat:	Ing. Muresan Adrian				

PLAN DE SITUATIE

LEGENDA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII IN CURS DE AUTORIZARE(LOCUINTA SEZONIERA)
- CONSTRUCTII PROIECTATE
  - 1 CASA DE VACANTA
  - 2 IMPREJMUIRE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LIMITA DE PROPRIETATE
- PG PUNCT GOSPODARESC

INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA PARCELA = 374 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT mp	DESFIINTATE mp	PROPUS LOCUINTA mp	TOTAL mp
CONSTRUCTIE DE BAZA	0.00	0.00	86.00	86.00
TERASE ACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00
BALCOANE CU COTA SUB 3.00m DE LA NIVELUL TERENULUI AMENAJAT	0.00	0.00	0.00	0.00
LOGII INCHISE ALE ETAJELOR(MANSARDEI)	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	86.00	86.00
POT %	0.00 %	0.00 %	22.99 %	22.99 %

SUPRAFATA DESFASURATA	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL	CARE SE DESFIINTEAZA	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL
PARTER							
	0.00		0.00	86.00		86.00	
MANSARDA							
CONSTRUCTII DE BAZA	0.00	0.00	0.00	86.00	0.00	86.00	0.00
BALCOANE SI TERASE ACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BALCOANE SI TERASE NEACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
POD AMENAJAT							
	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA DESFASURATA	0.00	0.00	0.00	172.00	0.00	172.00	0.00
CUT	0.00		0.00	0.46		0.46	

CIRCULATII(ALEII , TROTUARE)=	45.00 m
TERASE NEACOPERITE PARTER=	0.00 m
SPATII VERZI=	243.00 m
INALTIMEA LA COAMA DE LA COTA +0.00=	+7.50 m
INALTIMEA LA STREASINA DE LA COTA ±0.00=	+5.60 m
NUMAR LOCURI DE GARAJE=	0
NUMAR LOCURI DE PARCARE=	0

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

Nr. Pct.	coordonate pct. de contur x[m]	y[m]
1	593594.71	402112.27
2	593599.92	402104.31
3	593630.79	402125.06
4	593625.36	402134.07
5	593619.90	402143.04
6	593589.48	402120.24

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant General:CMM ARHISTRUCT S.R.L. CLUJ
Cluj-Napoca, Str.G.Bacovia, Nr.9A/1, Et.D
J12/3512/05.10.2016
Tel: 0723 267 303 -Muresan Ioan
Tel: 0723 175 380 -Muresan Adrian
Tel: 0724 350 321 -Muresan Mihaela

Beneficiar:
TICLEA ADRIANA

Amplasament:
Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI,
Str. JUPITER, Nr.30, CF 75450

Proiect nr 43/2024

	NUMELE	SEMNAT		Obiect	
Sef Proiect:	Ing. Muresan Ioan		Data 03.2024	CONSTRUIRE CASA DE VACANTA,IMPREJMUIRE,RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI	Faza D.T.A.C
Proiectat Arh:					
Proiectat Ing:	Ing. Muresan Adrian		Scara 1:500	PLAN DE SITUATIE	Planse nr A2
Desenat:	Ing. Muresan Adrian				

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
NR. 16378 DIN 13.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 402 din 21.05.2024

în scopul: CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a cererii adresate de **TICLEA ADRIANA** cu **domiciliul** în **judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Oasului, nr. 37, ap. 1**, cnp/cui **2760114120656**, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **16378** din **13.05.2024**

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Cluj, localitatea Câmpenesti, strada Strada JUPITER, nr. 30** tarla _____ parcela _____, C.F.: **75450** numar cadastral/topografic: **75450**. .

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat in intravilanul localitatii Câmpeneşti şi este cesionat solicitantului conform Contract de cesiune nr. 35460/02.11.2023 a Contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, C.F. Nr. 75450, Nr. cad. 75450- Proprietate Comuna Apahida

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala a terenului: pasune
Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Câmpeneşti: Locuinţe şi funcţiuni complementare propuse, **UTR Lp4**

3. REGIMUL TEHNIC:
S teren = 378 mp.
UTR Lp4:
Functiunea dominanta:
Locuinte si functiuni complementare.
Utilizari permise:
Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozite (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier la nivelul Lp1.
Utilizari interzise:
Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (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 > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, staţii de întreţinere auto. Pentru construcţiile sau parcelele cu cel mult 2 unităţi locative se interzice schimbarea de destinaţie a următoarelor încăperi: spaţiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spaţiile tehnice şi alte asemenea. Sunt interzise locuinţele colective.
Caracteristicile parcelelor:
Suprafata minima de teren în următoarele situaţii:
- minim 450 mp pentru locuinţe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinţe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanţă.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:
- minim 8m pentru situaţiile în care sunt mai multe clădiri pe aceaşi parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanţă.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colt.

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

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:
Se va păstra retragerea caracteristică în fronturile fiecărei străzi, o parte a zonei [illegible] unde este posibilă [illegible] dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent.
Adâncimea maximă de construire fată 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 mobilare a parcelei.
Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pacelei:
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 putin de 3 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 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 în 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:
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.
Amenajari:
Spații verzi și agrement, locuri joaca, 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 cladirilor:
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 premise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.
Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi e azbociment si tiglă metalica. Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-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 imprejmuirilor 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 totalăa 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 imprejmuirilor 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 piatrănaturală. 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 inoxului și policarbonatului.
Competente de autorizare:

[illegible]

Competente de avizare speciala:

Consiliul Local, pentru orice functiune alta decat locuinte si unitati gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN "Apele Romane" pentru toate obiectivele propuse in UTR 1p5.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice si de gospodarire a apelor.

PREVEDERI GENERALE

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

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

- teritoriul propus pentru dezvoltare nu este reglementat urbanistic şi se urmăreşte:

organizarea reţelei stradale;
organizarea arhitectural-urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
dezvoltarea infrastructurii edilitare:
stabilirea statutul juridic şi circulaţia terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
protejarea monumentelor istorice şi instituirea / existenţa servituţilor în zonele de protecţie a acestora;

- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T. şi a regimului de înălţime admis;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonei centrale a localităţii;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor construite protejate şi de protecţie a monumentelor
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor de agrement şi turism;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor parcurilor industriale, tehnologice şi a arealurilor cu servicii;
- parcelarea (divizarea) pentru mai mult de trei parcele;
- realizarea intervenţilor pentru infrastructura de transport;
- realizarea intervenţilor pentru zone supuse restructurării şi regenerării urbane;

Condiţionări privind iniţierea, realizarea, avizarea, aprobarea şi recepţionarea unui P.U.Z.:

- pentru promovarea în şedinţa de Consiliu Local a documentaţiilor urbanistice de tipul P.U.Z., beneficiarul va solicita din partea Primăriei Apahida documentul care atestă denumirea străzii imobilului şi totodată atribuirea unui număr postal;
- P.U.Z.-urile se vor realiza pe suprafete delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): retele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ş.a., conform prevederilor avizului de oportunite favorabil, emis în prealabil;

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

- suprafaţa PUZ-ului include un întreg UTR;
- suprafaţa PUZ-ului este delimitată exclusiv de domeniu public;

INTRAVILANUL ŞI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

Documentaţiile PUZ elaborate pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafeţe de teren, vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare/actualizare a PUG, în vederea armonizării soluţiei propuse, în raport cu viziunea de dezvoltare a localităţii si în final, includerii acesteia în documentatia viitorului PUG.

Păduri:

- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, îşi vor păstra funcţiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", îşi vor păstra destinaţia, cu interzicerea autorizării construcţiilor;

Prin excepţie, de la prevederile menţionate anterior, pot fi autorizate construcţii sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanţilor, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ŞI ZONE NATURALE PROTEJATE

Este interzisă emiterea autorizatiilor de construire pentru construcţii şi/sau împrejmuiri aflate pe fâşia adiacentă culoarului Someşului Mic, fără avizul Administraţiei Bazinale de Apă "Someş-Tisa". Este interzisă construirea şi/sau împrejmuirea terenurilor situate pe fâşia 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 şi verificarea planşelor proiectului de rezistenţă la cerinţa "Af". Pentru autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate, este obligatorie solicitarea avizului de la Administraţia

ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

Se instituie interdicție de construire pe terenurile situate la mai puțin de 6m față de axul drumurilor [illegible] fâșia de axul [illegible] 1 [illegible] a [illegible] aferente 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 ferata).

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 consIDpră construibilă 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 catre primarie, 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 consIDpra 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, 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 distibuție 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 IDpntifica in baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

[illegible] este permisă numai dacă există [illegible] de acesta [illegible] direct sau prin servitute de trecere, conform [illegible] construcții. Se admite [illegible] prin servitute de trecere doar pe o singură parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, [illegible] în cauză se constituie reconstruibil 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 parcări 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 functiunile: comerț, birouri, servicii, cultură și culte, administratie, educație, mică producție, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
- parcările pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situația parcărilor amplasate la sol, se va păstra o distanța 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 in 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, motociclete, mopede sau biciclete, se va stabili conform normativelor in vigoare.

SPAȚII VERZI

- se consIDpră 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 consIDpră 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.

In 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 autorizatiilor 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 cauciucata, antIDprapantă.

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 clădirii va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a puntelor 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.

- [illegible]
- [illegible] și devierea [illegible]
- sunt [illegible] conform proiectului autorizat
- investiția este realizată conform proiectului autorizat
- realizate la cote conform proiectului autorizat a locuințelor colective: finisajele în casa scării, parapeți balcoanelor, ogiile, podestul, tampele de scară, după caz, lift funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcărilor, 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 CASA DE VACANTA, IMPREJMUIRE, 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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată și însușită tehnic și însoțită de deviz lucrări:
[X] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [X] D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
[x] Alimentare cu apa
[x] Canalizare
[x] Gaze naturale
[x] Alimentare cu energie electrica

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:
[x] Studiu geotehnic, verificat Af
[x] Raport nZEB, conform MC001 revizuita

d.4) Alte acorduri/declarații:

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

d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

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

Primar,
Grigore Fati

Secretar General,
Jr. Alexandru David

Intocmit
Cosmin Ioan Cosma

Arhitect sef,
Ing. Iuliu Mirza

Achitat taxa de: **10 lei**, conform chitanta - **6004901/01.04.2024**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului, direct la data de _____ .

In conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare*

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR GENERAL,
_____

Întocmit
_____

ARHITECT ŞEF,
_____

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

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

Data prelungirii valabilităţii: _____

00005

COMUNA APAHIDA
SERVICIUL ECONOMIC

CHITANTA NR. 6004901 din 01.04.2024
S-a primit de la: TICLEA ADRIANA
Adresa: STR. OASULUI NR. 37, MUN CLUJ-NAPOCA
JUD CLUJ
CNP/CF: 2760114120656
Cont : 21180250

	Natura debit	Ramasita	Curent	Majorari
32	C.U.	0	10	0
				0

TOTAL 10

ZeceLEI

INCASAT CASIER
Ramona Bede

1:06:21PM

ROMANIA
COMUNA APAHIDA
JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

Către,

PRIMARUL COMUNEI APAHIDA

16378

CERERE
PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

Subsemnatul1) TICLEA ADRIANA CNP 2760111141206516, cu domiciliul/sediul2) în judeţul CLUJ, municipiul/oraşul/comuna Cluj-Napoca satul....., sectorul....., cod poştal ....., str. OASOLUI nr. 37, bl....., sc....., et....., ap. 1, telefon/fax 0723/267303, e-mail .....

în calitate de /reprezentant al ..... CUI .....

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul: CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE; RACORDURI ŞI BRANŞAMENTE LA UTILITĂŢI

☒ 1. Elaborarea documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:

☒ 1.1. Lucrări de construire

☐ 1.2. Lucrări de desfiinţare

☒ a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinaţie sau de reparare a construcţiilor de orice fel, precum şi a instalaţiilor aferente acestora, cu excepţia celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;

☐ (b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum şi orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcţii reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

☐ c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare şi reabilitare privind căile de comunicaţie de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, reţelele şi dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albii, lucrările de îmbunătăţiri funciare, lucrările de instalaţii de infrastructură, lucrările pentru noi capacităţi de producere, transport, distribuţie a energiei electrice şi/sau termice, precum şi de reabilitare şi retehnologizare a celor existente;

☐ d) împrejmuiri şi mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri, pieţe şi alte lucrări de amenajare a spaţiilor publice;

☐ e) lucrări de foraje şi excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice şi a prospecţiunilor geologice, proiectarea şi deschiderea exploatărilor de cariere şi balastiere, a sondelor de gaze şi petrol, precum şi a altor exploatări de suprafaţă sau subterane;

☐ f) lucrări, amenajări şi construcţii cu character provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condiţiile prevăzute la art.7 alin.(11) din Legea nr.50/1991;

☐ (g) organizarea de tabere de corturi, căsuţe sau rulote;

☐ (h) lucrări de construcţii cu caracter provizoriu, chioşcuri, tonete, cabine, spaţii de expunere situate pe căile şi spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, precum şi anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole situate în extravilan;

☐ (i) cimitire - noi şi extinderi.

☐ 2. Operaţiuni notariale privind circulaţia imobiliară :

☐ (v)ânzări, ☐ cumpărări, ☐ (c)oncesionări,

☐ (c)esionări, ☐ (d)ezmembrări, ☐ (p)arcelări,

☐ (c)omasări, ☐ (p)artaje, ☐ succesiuni etc.

☐ 3. Adjudecarea prin licitaţie a proiectării lucrărilor publice (denumire)

.....

☐ 4. Cereri în justiţie

☐ 5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)

pentru imobilul ☐ teren şi/sau ☐ construcţii situat în judeţul CLUJ, municipiul/oraşul/comuna APAHIDA satul CÂMPENEŞTI, sectorul....., cod poştal....., str. JUPITER nr. 30, bl....., sc....., et....., ap....., sau identificat prin3) Plan de încadrare în zonă, Plan de situaţie

În sprijinul identificării imobilului anexez :

☒ planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1: 500, precum şi extrasul de carte funciară pentru informare, eliberate de OCPI4);

☐ .....

Suprafaţa terenului şi/sau construcţiei pentru care solicit certificatul de urbanism este de 378 m2.

Data 10.05.2024 L.S. Semnatura 5) :

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 5792/14.04.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertății, nr.122, jud. Cluj ,reprezentată prin Ionel Fărcaş, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

şi

D-na./dl LENGHEL VIOREL domiciliat în CLUJ NAPOCA str. FABRICII DE CARAMIDA nr 6 Bl. - Sc - ap - jud. CLUJ carte de identitate(pasaport-*BI) seria KX nr. 179893 eliberat de Politia CLUJ la data de 01.02.2002 in calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 14.04.2005 la sediul concedentului din Apahida, str.Libertății, nr.122, jud.Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată şi completată, a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.219/1998, a HCL nr.27/25.10.2001 si a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 375 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str._____, nr. FN, jud.Cluj, în locul numit LIVADA lotul nr. 159 conform planului de situație anexat, pentru construirea _____CASE___, în conformitate cu obiectivele concedentului şi în condițiile Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

Art.2. Durata concesiunii este de 49 de ani , cu posibilitatea de prelungire,pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială (pe durata existenței construcțiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune şi a încheirii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3. Redevența este de 130.000 lei/mp, respectiv 48.750.000 lei, 4875 RON, adica 1350 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plăteşte în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală , înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

V.PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.21220207448524 3 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent

(2) În cazul întârzierilor la plată,se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității concesionării și a sumelor achitate anterior, prin rezilierea unilaterală a contractului de concesiune, de către concedent.

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art.5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct,pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, în scopul pentru care a fost concesionat.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege roadele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul pentru care s-a făcut concesionarea, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local, până la realizarea construcțiilor.

(3) In cazul în care proprietatea asupra terenului concesionat revine printr-un act administrativ altui titular de drept , acesta v-a prelua și obligațiile concedentului actual , prevăzute în contractul de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului, pe durata existenței construcției, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesionării.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune .

(6) Avizele și autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului, de asemenea obținerea documentațiilor de urbanism și a utilităților pentru zona respectivă.

(7) Standardele de calitate și amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse, privind materialele de construcție, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului.

(9) La data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pe primul an de concesionare .

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face conform prevederilor legale, noul proprietar putând prelua terenul concesionat numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada concesionării, de către concesionarul titular.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

(12) Concesionarul este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6, al.(2), din prezentul contract de concesiune.

Obligațiile concedentului

Art.8.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege și stipulate în prezentul contract de concesiune.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a)În cazul în care concesionarul nu achită redevența pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, prin rezilierea unilaterală de către concedent, fără despăgubiri.

b)În cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune și a procesului-verbal de predare a amplasamentului, prin rezilierea unilaterală de către concedent.

c)În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

d)În cazul nerespectării obligațiile contractuale de către concedent prin reziliere, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără penalități.

e)La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f)În cazul în care interesul național sau local o impune, printr-un act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără daune.

g)Prin transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

h)Alte cauze de încetare a contractului de concesionare, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

b)-bunuri de preluare – investiții realizate de către concesionar, care nu pot fi ridicate de acesta, care se preiau cu plată de concedent, după evaluare.

c) bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

ROMÂNIA PRIMAR C.5. JUD. CLUJ • COM. APAHIDA

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaș

Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Raluca Paglesan

ROMANIA
JUD. CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII NR.122
TEL./FAX 064 - 231777, 231797

CONTRACT DE CESIUNE NR. 35460/02.11.2023
A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 4442/14.04.2005

CAP. I. Partile contractante

Comuna Apahida, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertății, nr.122, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de **primar, în calitate de concedent,**

Dl. Lenghel Viorel cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Fabricii de Caramida, nr.6, corp.2, ap.2, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 612904 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 14.04.2022, avand CNP 2471227120696, **in calitate de concesionar cedent, si**

D-na. Țiclea Adriana cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Oasului, nr.37, ap.1, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 1012883 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.07.2023, avand CNP 2760114120656, **în calitate de cesionar**

In baza *Hotararii Consiliului Local Apahida nr.233/26.10.2023, a cererii nr. 32843/11.10.2023, a contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005, a acordului d-nei Țiclea Adriana,* a intervenit prezentul contract de cesiune, avand urmatoarele clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului il constituie cesionarea catre Țiclea Adriana a contractului de concesiune nr. 4442/14.04.2005 incheiat intre Comuna Apahida si Lenghel Viorel, prin care s-a concesionat terenul in *suprafata de 375 mp, teren situat in Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, in locul numit Livada, lotul nr.159,* apartinand domeniului privat al comunei Apahida.

Art.2. Cesionarul preia toate drepturile si obligațiile ce decurg din cuprinsul contractului de concesiune, de la data semnării prezentului contract de cesiune.

Art.3. Cesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe construcția în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune, în caz contrar contractul va fi reziliat unilateral de către concedent, fără restituirea redevențelor plătite anterior, fără despăgubiri și fără obligația de a apela la instanța de judecată.

Art.4. Cesionarul se obligă să respecte în totalitate prevederile contractului de concesiune ce face obiectul prezentului contract de cesiune.

Art.5. Încetarea contractului înainte de termen sau modificarea clauzelor acestuia se va face cu acordul scris al părților, în condițiile legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT	CESIONAR	CONCESIONAR CEDENT
Comuna Apahida Primar Grigore Fati	Țiclea Adriana	Lenghel Viorel

Secretar general
cj. Alexandru David

P. Șef Serviciu Economic
ec. Corina Genis

Control Financiar Preventiv
ec. Liviu Muntean

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2
SUMA
DATA 06.11.2023
SEMNATURA

ANCPI

Nr. cerere	19748
Ziua	31
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163667503

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75450 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpenesti, Str Jupiter, Nr. 30, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	75450	378	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
264867 / 19/12/2023		
Act Administrativ nr. 274, din 13/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 913, din 27/10/2023 emis de COMUNA APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 75450 a imobilului cu numarul cadastral 75450 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 72930 inscris in cartea funciara 72930;	A1
Act Administrativ nr. 6033, din 04/04/2012 emis de PRIMARIA APAHIDA;		
B3	Se notează faptul că imobilul este înregistrat în plan cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	
Act Notarial nr. 1884, din 05/10/2012 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege şi lotizare , dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, CIF:4485243, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

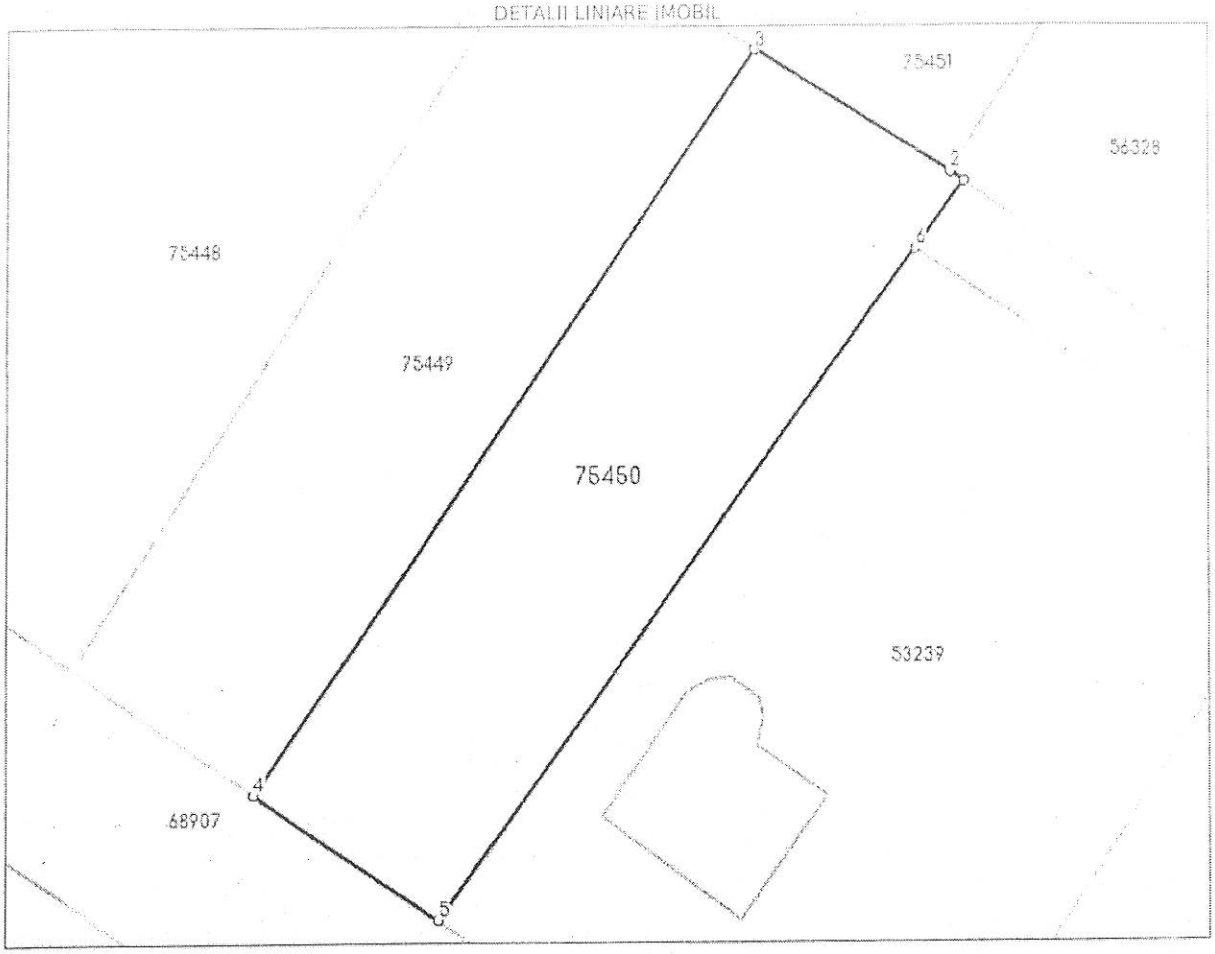
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
75450	378	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	378	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.695
2	3	9.812
3	4	37.614
4	5	9.53
5	6	34.544
6	1	3.472

** 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 dezbaterea 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. 263.

Data soluționării, 07-02-2024	Asistent Registrator, BOGDAN IGNAT	Referent,
Data eliberării, __/__/____	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)

FOAIE DE PREZENTARE

OBIECTIVUL: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENTUL: Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.30, CF 75450

BENEFICIAR: TICLEA ADRIANA

PROIECTANT: "CMM ARHISTRUCT" S.R.L.
CLUJ NAPOCA , Str. G.BACOVIA , Nr.9A/1, Et.D

PROIECT NR.: 43 /2024

FAZA: D.T.A.C.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1.-FOAIE DE PREZENTARE
2.-BORDEROU
3.-MEMORIU TEHNIC

PIESE DESENATE:

1.-PLAN DE INCADRARE IN ZONA
2.-PLAN DE SITUATIE

MEMORIU TEHNIC

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru TICLEA ADRIANA in vederea obtinerii Certificatului de urbanism pentru obiectivul CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Constructiile vor fi amplasate pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat in Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.30, CF 75450.

- LOCUINTA UNIFAMILIALA va avea regimul de inaltime P+E.

Structura de rezistenta va avea pereti din zidarie de caramida si b.c.a. cu stalpisori din beton armat la parter si mansarda, fundatii continue din beton sub ziduri, planseul din beton armat peste parter si din lemn peste etaJ. Acoperisul va fi sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

Se va executa o imprejmuire cu fundatii din beton, stalpi si soclu din beton si panouri din cherestea/profile metalice.

- Asigurarea cu utilitati se va face de la reteaua stradala existenta in zona.

Intocmit:
Ing.Muresan Ioan

SOCIETATEA CMM ADMINISTRUCT SRL Cluj-Napoca

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA
PARCELA STUDIATA

SOCIETATEA CMM ARHISTRUCT SRL Cluj-Napoca

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant General:CMM ARHISTRUCT S.R.L. CLUJ Cluj-Napoca, Str.G.Bacovia, Nr.9A/1, Et.D J12/3612/05.10.2016 Tel: 0723 267 303 -Muresan Ioan Tel: 0723 175 380 -Muresan Adrian Tel: 0724 350 321 -Muresan Mihaela	s.c. CMM arhi struct s.r.l.	Beneficiar: TICLEA ADRIANA Amplasament: **Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.30, CF 75450**	Proiect nr. 43/2024

	NUMELE	SEMNAT			
Sef Proiect:	Ing. Muresan Ioan		Data 03.2024	Obiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**	Faza D.T.A.C.
Proiectat Arh:					
Proiectat Ing:	Ing. Muresan Adrian		Scara 1:10000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. A1
Desenat:	Ing. Muresan Adrian				

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
NR. 19963 DIN 06.06.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 434 din 17.06.2025

în scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **TICLEA ADRIANA** cu **domiciliul** în **judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Oasului, nr. 37, ap. 1**, cnp/cui **2760114120656**, telefon/fax **0723 267 303**, e-mail _____, înregistrată la nr. **19963** din **06.06.2025**

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Cluj, comuna Apahida, localitatea Câmpenesti, strada Strada JUPITER, nr. 32** tarla **LIVADA** parcela **160**, C.F.: **75449-Apahida** numar cadastral/topografic: **75449**.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat in intravilanul localitatii Câmpeneşti si aparţine domeniului privat al Comunei Apahida, conform C.F. 75449 - Apahida, nr. cad. 75449. Solicitantul are drept de concesiune a terenului, conform contract de cesiune nr. 35463 din 02.11.2023 a contractului de concesiune nr. 4443 din 14.04.2005.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala a terenului: pasune;
Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Câmpeneşti: Locuinţe şi funcţiuni complementare propuse, **UTR Lp4**

3. REGIMUL TEHNIC:
S teren = 374 mp.
UTR Lp4:
Functiunea dominanta:
Locuinte si functiuni complementare.
Utilizari permise:
Locuinte, dotari publice, case de vacanta, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, anexe gospodaresti, servicii, comert, mica productie, depozite (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier la nivelul Lp1.
Utilizari interzise:
Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (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 > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, staţii de întreţinere auto. Pentru construcţiile sau parcelele cu cel mult 2 unităţi locative se interzice schimbarea de destinaţie a următoarelor încăperi: spaţiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spaţiile tehnice şi alte asemenea. Sunt interzise locuinţele colective.
Caracteristicile parcelelor:
Suprafata minima de teren în următoarele situaţii:
- minim 450 mp pentru locuinţe unifamiliale.
- minim 800 mp pentru locuinţe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament
- minim 250 mp pentru case de vacanţă.

Să aibă front la stradă, după cum urmează:
- minim 8m pentru situaţiile în care sunt mai multe clădiri pe aceaşi parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri izolate.
- minim 10m, pentru case de vacanţă.
- minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colt.

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

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecare strazi, cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la strada este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va elabora PUZ. Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada 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 constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pacelei:

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 putin de 3 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 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:

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.

Amenajari:

Spații verzi și agrement, locuri joaca, 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 cladirilor:

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 premise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi e azbociment si tiglă metalica. Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-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 imprejmuirilor 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 totalăa 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 imprejmuirilor 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 piatrănaturală. 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 inoxului și policarbonatului.

Competente de autorizare:
Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de construire/desfiintare.
Competente de avizare speciala:
Consiliul judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN "Apele Romane" pentru toate obiectivele propuse in UTR Lp5.
Reglementari prin:
Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice si de gospodarire a apelor.

PREVEDERI GENERALE
DOMENIUL DE APLICARE A R.L.U. AFERENT P.U.G. APAHIDA
Realizarea unui P.U.Z. avizat şi aprobat conform legii, devine obligatorie în următoarele situaţii:
- teritoriul propus pentru dezvoltare nu este reglementat urbanistic şi se urmăreşte:

organizarea reţelei stradale;
organizarea arhitectural-urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
dezvoltarea infrastructurii edilitare:
stabilirea statutul juridic şi circulaţia terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
protejarea monumentelor istorice şi instituirea / existenţa servituţilor în zonele de protecţie a acestora;

- stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T. şi a regimului de înălţime admis;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonei centrale a localităţii;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor construite protejate şi de protecţie a monumentelor
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor de agrement şi turism;
- realizarea intervenţilor în cadrul zonelor parcurilor industriale, tehnologice şi a arealurilor cu servicii;
- parcelarea (divizarea) pentru mai mult de trei parcele;
- realizarea intervenţilor pentru infrastructura de transport;
- realizarea intervenţilor pentru zone supuse restructurării şi regenerării urbane;

Condiţionări privind iniţierea, realizarea, avizarea, aprobarea şi recepţionarea unui P.U.Z.:
- pentru promovarea în şedinţa de Consiliu Local a documentaţiilor urbanistice de tipul P.U.Z., beneficiarul va solicita din partea Primăriei Apahida documentul care atestă denumirea străzii imobilului şi totodată atribuirea unui număr postal;
- P.U.Z.-urile se vor realiza pe suprafete delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): retele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ş.a., conform prevederilor avizului de oportunite favorabil, emis în prealabil;

Derogări de la aceasta prevedere se pot face în următoarele situaţii:
- suprafaţa PUZ-ului include un întreg UTR;
- suprafaţa PUZ-ului este delimitată exclusiv de domeniu public;

INTRAVILANUL ŞI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI
Documentaţiile PUZ elaborate pentru introducerea în intravilan a unor noi suprafeţe de teren, vor putea fi analizate în cadrul procesului de elaborare/actualizare a PUG, în vederea armonizării soluţiei propuse, în raport cu viziunea de dezvoltare a localitătii si în final, includerii acesteia în documentatia viitorului PUG.
Păduri:
- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, îşi vor păstra funcţiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", îşi vor păstra destinaţia, cu interzicerea autorizării construcţiilor;

Prin excepţie, de la prevederile menţionate anterior, pot fi autorizate construcţii sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanţilor, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.
ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ŞI ZONE NATURALE PROTEJATE
Este interzisă emiterea autorizatiilor de construire pentru construcţii şi/sau împrejmuiri aflate pe fâşia adiacentă culoarului Someşului Mic, fără avizul Administraţiei Bazinale de Apă "Someş-Tisa". Este interzisă construirea şi/sau împrejmuirea terenurilor situate pe fâşia 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 şi verificarea planşelor proiectului de rezistenţă la cerinţa "Af". Pentru autorizarea

Lucrărilor de construcții care se vor realiza în baza acestui certificat de urbanism sunt obligatorii spre respectare avizele date de Administrația Bazinală de Apa 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 fașiile 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 consIDpră construibilă 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 catre primarie, 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 consIDpra 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, 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 distibuție 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 IDpntifica in baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front definit conform prezentului R.L.U. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singură parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consIDpră neconstruibil şi se impune elaborarea şi avizarea în prealabil obţinerii unei autorizaţii de construire, a unui PUD. Profilul de strada este de minim 9.00m (pentru circulaţii noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte şi 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conţine: spaţii verzi, plantaţii de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal şi însemne rutiere de interzicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuinţe colective este de 14 m şi va conţine şi parcări dispuse longitudinal.

PARCAJE ŞI GARAJE

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face în funcţie de destinaţia construcţiilor, respectiv:

- pentru funcţiunea de locuit, se va aplica formula: unităţi locative x 1,5 pentru situaţia unităţilor locative de până la 100 mp utili, respectiv nr. unităţi locative x 2 pentru unităţile 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 functiunile: comerţ, birouri, servicii, cultură şi culte, administratie, educaţie, mică producţie, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puţin de 3 locuri.
- parcările pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situaţia parcărilor amplasate la sol, se va păstra o distanţa minimă de 5m faţă de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.
- când necesarul de locuri de parcare depăşeşte 20 de unităţi se impune rezervarea a 3% dintre locuri pentru vehicule electrice.
- necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilităţi se va stabili procentual conform legislaţiei in vigoare.
- stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcţie de destinaţia construcţiilor, respective: la construcţii colective se va prevedea un spaţiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unităţi locative.

În situaţiile nemenţionate anterior se vor aplica prevederile H.G. 525/96.

- dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autoturisme, motociclete, mopede sau biciclete, se va stabili conform normativelor in vigoare.

SPAŢII VERZI

- se consIDpră spaţiu verde, suprafaţa situată pe sol natural, fără subsol construit sub aceasta şi care este acoperită în totalitate cu pământ natural ce susţine vegetaţie.

Nu se consIDpră spaţiu verde suprafaţa finisată cu dale înierbate.

- la calculul suprafeţei totale de spaţiu verde se includ doar acele suprafeţe înierbate/plantate ce au suprafaţa minimă de 4mp
- necesarul minim de spaţii verzi se stabileşte conform reglementărilor fiecărui U.T.R.

In situaţia în care se propune o funcţiune de locuit, se va îndeplini suplimentar condiţia de 10mp de spaţii verzi la fiecare unitate locativă propusă în clădire.

- necesarul de arbori plantaţi se stabileşte prin îndeplinirea cumulată a următoarelor condiţii:
  - 1 arbore pentru 3 locuri de parcare la sol
  - 1 arbore la 50 mp spaţii verzi.
- Metodologia de recepţionare a spaţiilor verzi se stabileşte în cadrul procesului de recepţionare a autorizatiilor de construire.

LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII

Suprafaţa locurilor publice de joacă pentru copii trebuie să fie de minim 200 mp şi finisate cu pardoseală cauciucata, antIDprapantă.

METODOLOGIA DE AUTORIZARE ŞI RECEPŢIE ÎN CADRU PUZ-URILOR

În cazul elaborării unui PUZ, metodologia de autorizare şi de recepţie a lucrărilor se va stabili în planul de acţiune aprobat în prealabil.

METODOLOGIA DE RECEPŢIE A IMOBILELOR

Procesele verbale de recepţie a lucrărilor pentru clădiri se vor acorda doar dacă există următoarele condiţii îndeplinite:

- în situaţiile reglementate prin PUZ, recepţia primei clădirii va fi condiţionată de recepţia drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a puntelor gospodăreşti, a parcărilor şi a spaţiilor verzi autorizate, conform planului de acţiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată branşarea imobilelor la utilităţi;
- sunt realizate soluţiile de acces şi împrejmuire;
- sunt realizate amenajările exterioare (suprafeţe circulabile şi spaţiile verzi) conform autorizaţiei de construire.

- în cazul locuinţelor de vacanţă pentru copii, acestea vor fi construite conform proiectului autorizat,
- sunt asigurate cutii poştale numerotate pentru fiecare unitate locativă
- construcţiile au sistemul de preluare, colectare şi deversare a apelor pluviale, funcţional
- sunt finalizate finisajele construcţiei conform proiectului autorizat.
- învelitoarea este realizată conform proiectului autorizat.
- realizate la cheie conform proiectului autorizat a locuinţelor colective: finisajele în casa scării, parapeţii balcoanelor, logiile, podestul, rampele de scară, după caz, liftul funcţional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcărilor, punctul gospodăresc cu containere pentru fiecare tip de deşeuri.

METODOLOGIA DE CEDARE A SPAŢIILOR PUBLICE

Spaţiile publice, drumurile, spaţiile verzi şi dotarile publice prevazute prin PUZ se vor putea ceda către Consiliul Local Apahida spre deţinere şi administrare, prin procedee juridice în vigoare, doar după recepţionarea acestora conform autorizaţiei emise.

Prezentul certificat de urbanism **nu poate** fi utilizat în scopul declarat **CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI intrucat:**
PERIOADA DE VALABILITATE A CONTRACTULUI DE CESIUNE CU NR. 35463/02.11.2023 A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR.4443/14.04.2005 A EXPIRAT CONFORM ART.3 AL CONTRACTULUI DE CESIUNE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
- Nu este cazul

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

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

c) Documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată şi însuşită tehnic şi însoţită de deviz lucrări:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avize şi acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructură:

d.2) avize şi acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:

d.4) Alte acorduri/declaraţii:

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

d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

e) Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului
f) - Nu este cazul

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

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

Primar,
Belce Ramona Cristina

Secretar General,
C.J. Anca-Florina Bucur

Întocmit
Cosmin Ioan Cosma

p.Arhitect sef,
Arh. Dan Gabriel Sopterean

Achitat taxa de: **11 lei**, conform chitanta - **6006840/06.06.2025**
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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR GENERAL,
_____

Întocmit
_____

ARHITECT ȘEF,
_____

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

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

Data prelungirii valabilității: _____

00005

COMUNA APAHIDA
SERVICIUL ECONOMIC

CHITANTA NR. 6006840 din 06.06.2025
S-a primit de la: TICLEA ADRIANA
Adresa: STR. OASULUI NR. 37, MUN CLUJ-NAPOCA
JUD CLUJ
CNP/CF: 2760114120656
Cont : 21180250

	Natura debit	Ramasita	Curent	Majorari
32	C.U.	0	11	0
				0

TOTAL 11

UnsprezeceLEI

INCASAT CASIER
Ramona Bede

12:03:22PM

ROMÂNIA
COMUNA APAHIDA
JUD. CLUJ

19963

ROMÂNIA
COMUNA APAHIDA

Taxă C.U.
.....11..... RON

Către,
PRIMARUL COMUNEI APAHIDA

CERERE
pentru emiterea certificatului de urbanism

Subsemnatul[1)] TICLEA ADRIANA, CNP / CUI ....., cu domiciliul/sediul[2)] în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna Cluj-Napoca, satul ..... sectorul ...., cod poștal ....., str. OASULUI nr. 37, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. 1, telefon/fax 0723/267303, e - mail .....,

în calitate de /reprezentant al ..... CUI .....,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul **): CONSTRUIRE LOCUINȚA SEZONIERĂ, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

[X] **1. Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:**

[X] **1.1. Lucrări de construire**

[X] **1.2. Lucrări de desființare**

[ ] a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;

[ ] b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

[ ] c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albii, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente;

[ ] d) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

[ ] e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

[ ] f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art.7 alin.(1¹) din Legea nr.50/1991;

[ ] g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

[ ] h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

[ ] i) cimitire — noi și extinderi.

[ ] 2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară:

[ ] vânzări, [ ] cumpărări, [ ] concesionări,

[ ] cesionări, [ ] dezmembrări,[ ] parcelări,

[ ] comasări, [ ] partaje, [ ] succesiuni etc.

[ ] 3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire) ***).....

[ ] 4. Cereri în justiție

[ ] 5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)

***).....

.....

pentru imobilul [ ] teren și/sau [ ] construcții, situat în județul ...CLUJ..., municipiul/orașul/comuna APAHIDA, satul CÂMPENEȘTI..., sectorul....., cod poștal....., str. JUPITER ..... nr. 32, bl...., sc...., et...., ap....., sau identificat prin 3) .....

În sprijinul identificării imobilului anexez :

— planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1:....., precum și extrasul de carte funciară pentru informare, eliberate de OCPI[4];

— .....

Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de ...379.... m².

Data ...05.06.2025...

Semnătura[5]

.....

**) Se introduce „X" în casetă și se anulează ce nu corespunde

***) Se face precizarea, după caz

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
NR. 16377 DIN 13.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 412 din 24.05.2024

în scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a cererii adresate de **TICLEA ADRIANA** cu domiciliul în **judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Oasului, nr. 37, ap. 1**, cnp/cui **2760114120656**, telefon/fax **0723 267 303**, e-mail _____, înregistrată la nr. **16377** din **13.05.2024**

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Cluj, comuna Apahida, localitatea Câmpenesti, strada Strada JUPITER, nr. 32**, zona **LIVADA** parcela **160**, C.F.: **75449-Apahida** numar cadastral/topografic: **75449**.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat in intravilanul localitatii Câmpeneşti si aparţine domeniului privat al Comunei Apahida, conform C.F. 75449 - Apahida, nr. cad. 75449. Solicitantul are drept de concesiune a terenului, conform contract de cesiune nr. 35463 din 02.11.2023 a contractului de concesiune nr. 4443 din 14.04.2005.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala a terenului: pasune;
Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Câmpeneşti: Locuinţe şi funcţiuni complementare propuse, **UTR Lp4**

3. REGIMUL TEHNIC:
S teren = 374 mp.
Se propune construirea unei locuinte sezoniere si a imprejmuirii terenului.
UTR Lp4:
Functiunea dominanta:
Locuinte si functiuni complementare.
Utilizari permise:
Locuinte, dotari publice, **case de vacanta**, pensiuni turistice, extinderea, etajarea, mansardarea locuintelor existente, **anexe gospodaresti**, servicii, comert, mica productie, depozite (suprafata acestora nu va depasi 200 mp/ADC), Prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru dotari si echipamente de cartier la nivelul Lp1.
Utilizari interzise:
Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte; activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice intensive (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 > 200 mp /ADC, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, staţii de întreţinere auto. Pentru construcţiile sau parcelele cu cel mult 2 unităţi locative se interzice schimbarea de destinaţie a următoarelor încăperi: spaţiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spaţiile tehnice şi alte asemenea. Sunt interzise locuinţele colective.
Caracteristicile parcelelor:
Suprafata minima de teren în următoarele situaţii:
- minim 450 mp pentru ~~locuinţe unifamiliale.~~
- minim 800 mp pentru locuinţe cuplate.
- minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament.
- minim 300 mp pentru parcelele de colt cu alte funcţiuni decât locuirea permise prin regulament
- **minim 250 mp pentru case de vacanţă.**

Să aibă front la stradă, după cum urmează:
- minim 8m pentru situaţiile în care sunt mai multe clădiri pe aceaşi parcela
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru cladiri 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 spațiului verde comun propus prin PUZ, în cadrul UTR-ului respectiv.

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

Se va pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi, cladirile a caror inaltime depaseste 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 mobilare a parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale pacelei:

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 putin de 3 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 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:

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.

Amenajari:

Spații verzi și agrement, locuri joaca, 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 cladirilor:

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 premise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic urmatoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

Constructiile noi, lucrarile de modificare si reconstruire a cladirilor existente se vor integra in caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri de tip sarpanta. Acoperisurile de tip terasa sunt permise doar anexelor gospodaresti, garajelor si spatiilor de mica productie. Se interzice realizarea invelitorilor din placi e azbociment si tiglă metalica. Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-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 imprejmuirilor 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 totalăa 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 imprejmuirilor 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 piatrănaturală. 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 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 Judetean Cluj pentru orice functiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru interventii la structura constructiilor, AN 'Apele Romane' pentru toate obiectivele propuse in UTR Lp5.

Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu, respective prin studii de fundamentare geotehnice, geomorfologice si de gospodarire 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 statutul juridic și circulația terenurilor (inclusiv parcelare în mai mult de trei loturi);
protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituților în zonele de protecție a acestora;

- 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 suprafete delimitate de repere fizice (naturale sau antropice): retele de drumuri / căi ferate, cursuri de apă, aliniamente plantate, limite cadastrale ș.a., conform prevederilor avizului de oportunite 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 localitătii si în final, includerii acesteia în documentatia 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 autorizatiilor de construire pentru construcții și/sau împrejmuiri 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 "A1". 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 fașiile 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 consIDpră construibilă 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 catre primarie, 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 consIDpra 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, 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 distibuție 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 IDpntifica in baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

există și în această situație este obligatoriu să se atopere 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 servitude de trecere, conform destinației construcției. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singura parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consIDpră 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 si 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 si parcări 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 functiunile: comerț, birouri, servicii, cultură și culte, administratie, educație, mică producție, se instituie necesitatea unui loc de parcare pentru autoturisme la fiecare 80mp utili, dar nu mai puțin de 3 locuri.
- parcările pentru autoturisme se vor asigura exclusiv pe parcela reglementată sau autorizată.
- în situația parcărilor amplasate la sol, se va păstra o distanța 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 in 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, motociclete, mopede sau biciclete, se va stabili conform normativelor in vigoare.

SPAȚII VERZI

- se consIDpră 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 consIDpră 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.

In 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 autorizatiilor 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 cauciucata, antIDprapantă.

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 clădirii va fi condiționată de recepția drumurilor, lucrărilor edilitare, a dotărilor publice, a puntelor 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 cu utilare 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, parapeții balcoanelor, logiile, podestul, rampele de scară, dupa 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 dotarile publice prevazute 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:**
Obtinere AC

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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată și însușită tehnic și însoțită de deviz lucrări:
[X] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [X] D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
[X] Alimentare cu apa
[X] Canalizare
[X] Gaze naturale
[X] Alimentare cu energie electrica

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:
[X] Studiu geotehnic, verificat Af
[X] Raport nZEB, conform MC001 revizuita

d.4) Alte acorduri/declarații:
[X] dovada OAR
[X] 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:

d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

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

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.412 din 24.05.2024.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12luni de la data emiterii

Primar,
Grigore Fati

Secretar General,
Jr. Alexandru David

Întocmit
ing. Maria-Dumitrița Bătinaș

Arhitect sef,
Ing. Iuliu Mirza

Achitat taxa de: **10,00 lei**, conform chitanta - **6004902/01.04.2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____ .
In conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare*

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR GENERAL,
_____

Întocmit
_____

ARHITECT ŞEF,
_____

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: _____

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR.122
TEL./FAX 064 – 231777, 231797

CONTRACT DE CESIUNE NR. 35463/02.11.2023
A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 4443/14.04.2005

CAP. I. Partile contractante

Comuna Apahida, cu sediul în comuna Apahida, str.Libertății, nr.122, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de **primar**, **în calitate de concedent,**

Dl. Lenghel Aurica cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Fabricii de Caramida, nr.6, corp.2, ap.2, jud. Cluj, avand carte de identitate seria KX nr. 685492 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 04.08.2009, avand CNP 2680919120667, **in calitate de concesionar cedent, si**

D-na. Țiclea Adriana cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Oasului, nr.37, ap.1, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr. 1012883 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.07.2023, avand CNP 2760114120656, **în calitate de cesionar**

In baza *Hotararii Consiliului Local Apahida nr.233/26.10.2023, a cererii nr. 32845/11.10.2023, a contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005, a acordului d-nei Țiclea Adriana,* a intervenit prezentul contract de cesiune, avand urmatoarele clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului il constituie cesionarea catre Țiclea Adriana a contractului de concesiune nr. 4443/14.04.2005 incheiat intre Comuna Apahida si Lenghel Aurica, prin care s-a concesionat terenul in *suprafata de* 354 *mp, teren situat in Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, in locul numit Livada, lotul nr.160,* apartinand domeniului privat al comunei Apahida.

Art.2. Cesionarul preia toate drepturile si obligațiile ce decurg din cuprinsul contractului de concesiune, de la data semnării prezentului contract de cesiune.

Art.3. Cesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe construcția în termen de 18 luni de la data semnării contractului de cesiune, în caz contrar contractul va fi reziliat unilateral de către concedent, fără restituirea redevențelor plătite anterior, fără despăgubiri și fără obligația de a apela la instanța de judecată.

Art.4. Cesionarul se obligă să respecte în totalitate prevederile contractului de concesiune ce face obiectul prezentului contract de cesiune.

Art.5. Încetarea contractului înainte de termen sau modificarea clauzelor acestuia se va face cu acordul scris al părților, în condițiile legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT	CESIONAR	CONCESIONAR CEDENT
Comuna Apahida Primar Grigore Fati	Țiclea Adriana	Lenghel Aurica
Secretar general cj. Alexandru David		
P. Șef Serviciu Economic ec. Cofina Genis		
Control Financiar Preventiv ec. Liviu Muntean		
Compartiment Juridic cj. Raluca Alba		

VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2
SEMNA
DATA 06.11.2023
SEMNATURA

Nr. cerere	19738
Ziua	31
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163667232

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75449 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpenesti, Str Jupiter, Nr. 32, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	75449	374	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
264867 / 19/12/2023		
Act Administrativ nr. 274, din 13/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 913, din 27/10/2023 emis de COMUNA APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 75449 a imobilului cu numarul cadastral 75449 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 72930 inscris in cartea funciara 72930;	A1
Act Administrativ nr. 6033, din 04/04/2012 emis de PRIMARIA APAHIDA;		
B3	Se notează faptul că imobilul este înregistrat în plan cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	
Act Notarial nr. 1884, din 05/10/2012 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege şi lotizare , dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, CIF:4485243, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72930/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 178002 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 70440/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161624 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 67120/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 130093 din 10/07/2019; pozitie transcrisa din CF 63518/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 100800 din 13/06/2017; pozitie transcrisa din CF 62961/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 43816 din 16/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161058 din 22/09/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

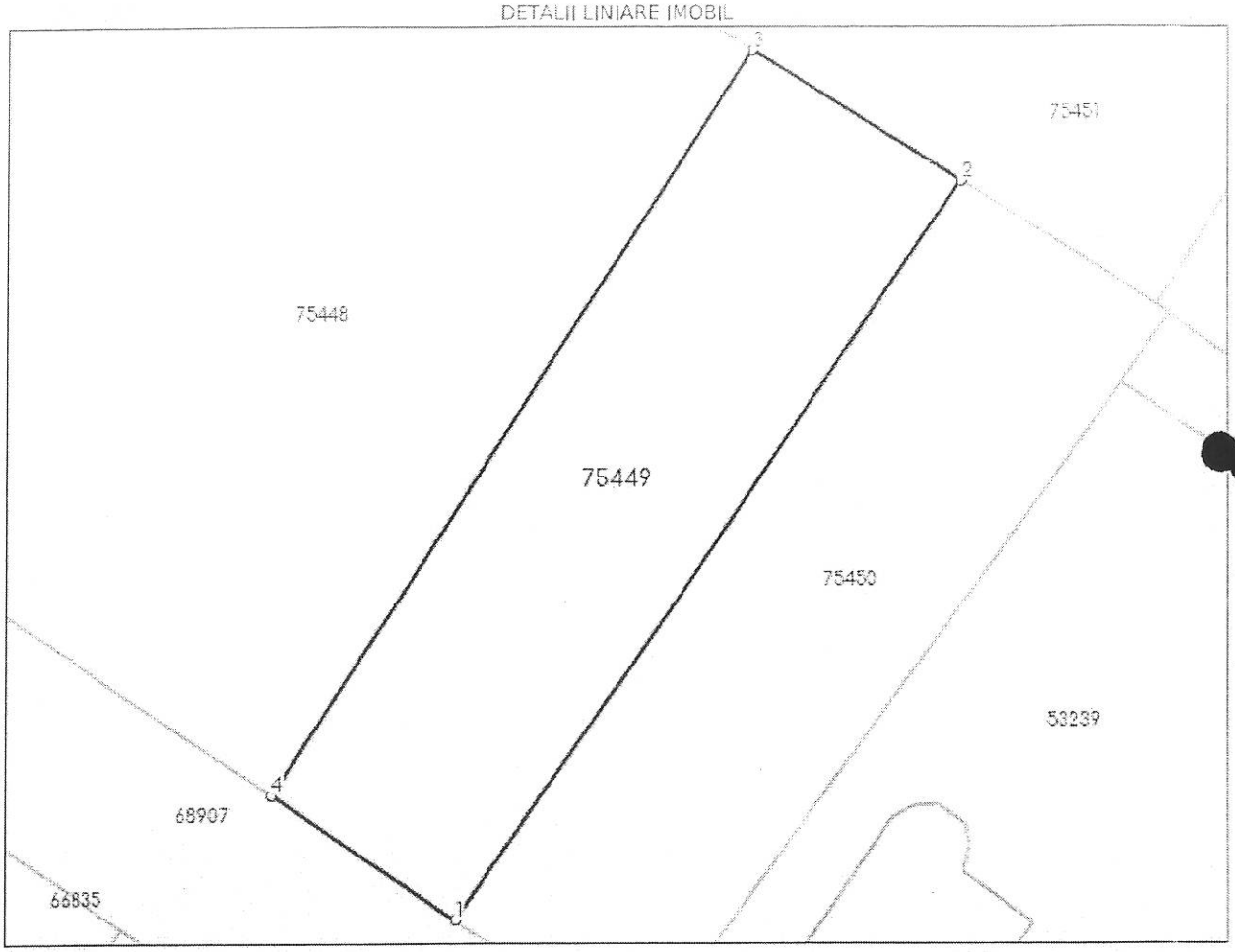
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
75449	374	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	374	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	37.614
2	3	10.514
3	4	37.191
4	1	9.52

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării, 07-02-2024	Asistent Registrator, AMALIA MINTEUAN	Referent,
Data eliberării, __/__/____	*(parafa și semnătura)*	*(parafa și semnătura)*

FOAIE DE PREZENTARE

OBIECTIVUL: **CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENTUL: Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449

BENEFICIAR: TICLEA ADRIANA

PROIECTANT: "CMM ARHISTRUCT" S.R.L.
CLUJ NAPOCA , Str. G.BACOVIA , Nr.9A/1, Et.D

PROIECT NR.: 44 /2024

FAZA: D.T.A.C.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1.-FOAIE DE PREZENTARE
2.-BORDEROU
3.-MEMORIU TEHNIC

PIESE DESENATE:

1.-PLAN DE INCADRARE IN ZONA
2.-PLAN DE SITUATIE

MEMORIU TEHNIC

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru TICLEA ADRIANA in vederea obtinerii Certificatului de urbanism pentru obiectivul CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA.IMPREJMUIRE.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Constructiile vor fi amplasate pe terenul proprietate privata a beneficiarului situat in Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449.

LOCUINTA SEZONIERA va avea regimul de inaltime P+M.

Structura de rezistenta va avea pereti din zidarie de caramida cu stalpisori din beton armat la parter si mansarda, fundatii continue din beton sub ziduri, planseul din beton armat peste parter si din lemn peste mansarda. Acoperisul va fi sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

Se va executa o imprejmuire cu fundatii din beton, stalpi si soclu din beton si panouri din cherestea/profile metalice.

Asigurarea cu utilitati se va face de la reteaua stradala existenta in zona.

Intocmit:
Ing.Muresan Ioan

SOCIETATEA CMM ARHISTRUCT SRL

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA
PARCELA STUDIATA

SOCIETATEA CMM ARHISTRUCT SRL Cluj-Napoca

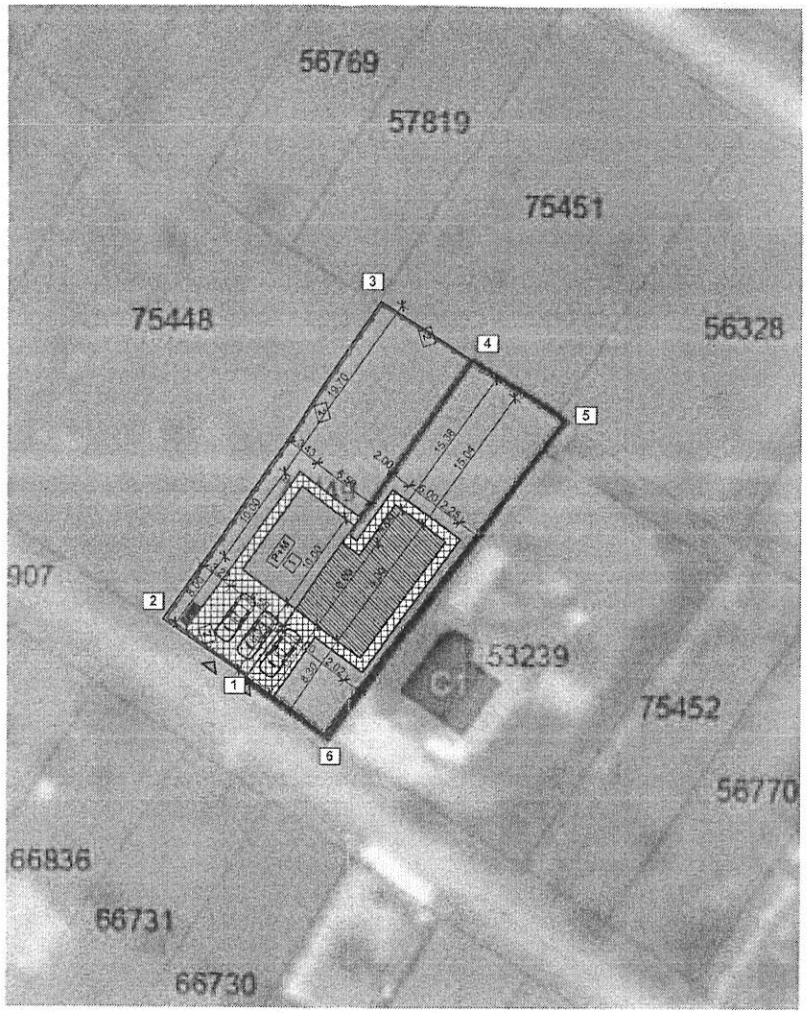
CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant General:CMM ARHISTRUCT S.R.L. CLUJ Cluj-Napoca, Str.G.Bacovia, Nr.9A/1, Et.D J12/3612/05.10.2016 Tel: 0723 267 303 -Muresan Ioan Tel: 0723 175 380 -Muresan Adrian Tel: 0724 350 321 -Muresan Mihaela	Beneficiar: TICLEA ADRIANA Amplasament: **Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI, Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449**	Proiect nr. 44/2024

	NUMELE	SEMNAT			
Sef Proiect:	Ing. Muresan Ioan		Data 03.2024	Obiect: CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA.IMPREJMUIRE TEREN.RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI	Faza D.T.A.C.
Proiectat Arh:					
Proiectat Ing:	Ing. Muresan Adrian		Scara 1:10000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. A1
Desenat:	Ing. Muresan Adrian				

PLAN DE SITUATIE



Nr. Pct.	coordonate pct. de contur x[m]	y[m]
1	593594.71	402112.27
2	593599.92	402104.31
3	593630.79	402125.06
4	593625.36	402134.07
5	593619.90	402143.04
6	593589.48	402120.24

LEGENDA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII IN CURS DE AUTORIZARE(CASA DE VACANTA)
- CONSTRUCTII PROIECTATE
  - 1 LOCUINTA SEZONIERA
  - 2 IMPREJMUIRE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LIMITA DE PROPRIETATE
- PG PUNCT GOSPODARESC

INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA PARCELA= 378 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT mp	DESFIINTATE mp	PROPUS GARAJ mp	TOTAL mp
CONSTRUCTIE DE BAZA	0.00	0.00	65.00	65.00
TERASE ACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00
BALCOANE CU COTA SUB 3.00m DE LA NIVELUL TERENULUI AMENAJAT	0.00	0.00	0.00	0.00
LOGII INCHISE ALE ETAJELOR(MANSARDEI)	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	65.00	65.00
POT %	0.00 %	0.00 %	17.20 %	17.20 %

SUPRAFATA DESFASURATA	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL	CARE SE DESFIINTEAZA	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL	CARE SE IA IN CALCUL	CARE NU SE IA IN CALCUL
PARTER							
	0.00		0.00	65.00		65.00	
MANSARDA							
CONSTRUICTII DE BAZA	0.00	0.00	0.00	65.00	0.00	65.00	0.00
BALCOANE SI TERASE ACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BALCOANE SI TERASE NEACOPERITE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
POD AMENAJAT							
	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA DESFASURATA	0.00	0.00	0.00	130.00	0.00	130.00	0.00
CUT	0.00		0.00	0.34		0.34	

CIRCULATII(ALEII , TROTUARE)=	76.00 m
TERASE NEACOPERITE PARTER=	0.00 m
SPATII VERZI=	237.00 m
INALTIMEA LA COAMA DE LA COTA +0.00=	+4.80 m
INALTIMEA LA STREASINA DE LA COTA ±0.00=	+3.20 m
NUMAR LOCURI DE GARAJE=	2
NUMAR LOCURI DE PARCAJE=	0

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant General CMM ARHISTRUCT S.R.L. CLUJ
Cluj-Napoca, Str.G.Bacovia, Nr.9A/1, Et.D
J12/3612/05.10.2016
Tel: 0723 267 303 -Muresan Ioan
Tel: 0723 175 380 -Muresan Adrian
Tel: 0724 350 321 -Muresan Mihaela

Beneficiar:
TICLEA ADRIANA

Amplasament:
Com.APAHIDA, Sat.CAMPENESTI,
Str. JUPITER, Nr.32, CF 75449

Proiect nr: 44/2024

	NUMELE	SEMNAT		Obiect	
Sef Proiect:	Ing. Muresan Ioan		Data 03.2024	CONSTRUIRE LOCUINTA SEZONIERA IMPREJMUIRE TEREN,RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI	Faza: D.T.A.C.
Proiectat Arh:					
Proiectat Ing:	Ing. Muresan Adrian		Scara 1:500	PLAN DE SITUATIE	Plansa nr: A2
Desenat:	Ing. Muresan Adrian				