

**HOTĂRÂRE**  
Nr. .../23.06.2026

**privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către Cernea Gina Anca și Ciocan Nicoleta**

**Consiliul Local al comunei Apahida**, județul Cluj, întrunit în **ședință ordinară** la data de **23.06.2026**  
**Analizând:** *privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către Cernea Gina Anca și Ciocan Nicoleta*, proiect din inițiativa primarului, documentația nr.13789/15.04.2026, referatul de aprobare al primarului cu nr.21831/12.06.2026 și raportul de specialitate nr. 21832/12.06.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru,

Văzând avizul comisiei pentru agricultura, amenajarea teritoriului și urbanism

**In baza prevederilor:**

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

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se avizează de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei lucrările care se vor desfășura pe domeniul public privind "*Amenajare Acces Auto și pietonal, bransamente la utilități* " în localitatea Apahida, str. Vlad Țepeș nr.18B, identificat în CF nr. 69724-Apahida, nr. cad. 69724, Comuna Apahida, jud. Cluj, Cernea Gina Anca și Ciocan Nicoleta.

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

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

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

Inițiator  
Primar,  
Belce Ramona Cristina



Avizat,  
Secretar General  
cj. Bucur Anca Florina







Nr. 21831 din 12.06.2026

### REFERAT DE APROBARE

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

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. **13789** din **15.04.2026**, prin care solicită avizul Consiliului local în vederea efectuării de lucrări pe domeniul public al comunei Apahida, precum și prevederile art. 11 alin. (7) lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către doamnele **Cernea Gina Anca și Ciocan Nicoleta**.

PRIMAR,  
BELCE RAMONA - CRISTINA





COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 21832 din 12.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

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

În urma demersurilor întreprinse de beneficiar, în vederea amenajării a unui acces auto și pietonal și a bransamentelor la utilități pentru parcela înscrisă în CF 69724-Apahida, nr. cad. 69724, se propun a se efectua unele lucrări pe domeniul public:

**1. AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, BRANSAMENTE LA UTILITATI**

- Lucrările se vor realiza în **loc. Apahida, str. Vlad Țepeș nr. 18B**
- Beneficiar: **Cernea Gina Anca și Ciocan Nicoleta**

În scopul autorizării construcțiilor pe parcela mai sus amintită, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 689 din 13.10.2025.

Lucrările sunt necesare a se executa în vederea asigurării accesului nou pe proprietatea situată în loc. Apahida, str. Vlad Țepeș nr.18B și bransarea acesteia la utilități.

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

**Se va obține autorizație de spargere pentru lucrarea în cauză, înainte de începerea lucrărilor.**

**Considerăm oportună investiția propusă întrucât conduce la modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare. În consecință, propunem adoptarea unei hotărâri a consiliului local în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, care să aprobe continuarea demersurilor în vederea executării lucrărilor pe domeniul public.**

ARHITECT SEF

Arh. Dan Gabriel Sopterean



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 689 din 13.10.2025

**În scopul:** CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, RACORDURI SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRE,  
AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Ca urmare a cererii adresate de **CERNEA GINA ANCA** cu domiciliul în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Apahida, Strada VLAD TEPES, nr. 13E, ap. 1, cnp/cui 2780222120656, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_;

**CIOCAN NICOLETA** cu domiciliul în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Apahida, Strada VLAD TEPES, nr. 13E, ap. 2, cnp/cui 2751106120755, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 35366 din 08.10.2025

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Apahida, Strada VLAD TEPES, nr. 18B tarla \_\_\_\_\_ parcela \_\_\_\_\_, C.F.: 69724-Apahida numar cadastral/topografic: 69724. .

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat în intravilanul localității Apahida și aparține persoanelor fizice, conform C.F. Nr. 69724-Apahida, Nr. cad. 69724.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala a terenului: arabil

Destinatia stabilita prin P.U.G. localitatea Apahida: și funcțiuni complementare, **UTR Le3**;

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 941 mp.

**PENTRU ACELASI SCOP SI IN ACELEASI CONDITII URBANISTICE S-A ELIBERAT CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 643 DIN 11.07.2023, AVIZELE OBTINUTE IN BAZA ACESTUIA RAMAN VALABILE IN TERMENUL DE VALABILITATE INSCRIS PE ACESTEA.**

**UTR Le3:**

##### Funcțiunea dominantă:

Locuinte, servicii, comert, mica productie.

##### Utilizari permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea, reconversia locuințelor prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor publice: comert, servicii, mica productie, anexe. Pentru funcțiunea de locuit, cuprinsă în cadrul parcelelor independente, de locuințe individuale aflate în raza de protecția de 200m a Bisericii din Lemn "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil" se limiteaza numărul de unități locative la 2 pe parcelă. Orice alta viziune se va reglementa prin PUZ.

##### Utilizari interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitatati agrozootehnice (cu capacitati mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 pasari, 20 iepuri, max. 3 caini si peste 20 animale de blana), depozitare en gros, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile din circulatiile publice, statii de intretinere și reparatii auto, spatii noi pentru cresterea a mai mult de doua animale mari. Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea

##### Caracteristicile parcelelor:

Suprafata minima de teren în următoarele situații:

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

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru locuinte insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanța egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

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

**Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Se va pastra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi; clădirile a caror înălțime depășește distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m față de aliniament.

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 stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate și se vor retrage față de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m, cu condiția ca la etajele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și să se asigure o retragere de minim 3 m de limita opusă. Față de limita posterioară a parcelei construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m. În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.

**Circulații și accesuri:**

Parcelele au asigurat un acces minim de 3.5 m. Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

**Amenajări:**

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri de sport, toate în incinta proprietății Zone verzi de protecție alcătuite din vegetație înaltă și bariere fonice pentru a face mai puțin simțită zona căii ferate.

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

POT= 35%

CUT < 0,9

**Regim maxim de înălțime:**

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

**Aspectul exterior al clădirilor:**

Se interzice reproducerea stilurilor istorice. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturate. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatră naturală.

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

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă.

Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică. Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fatadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

**Spații libere și plantate:**

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

**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 strazilor în fața fiecărei proprietăți evitând blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți. Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

### Împrejmuiuri:

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

### Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

### Competente de avizare specială:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor, Ministerul Culturii și Cultelor, CNMI secțiunea 6 Transilvania pentru construcții în zona de protecție a Bisericii de Lemn monument de arhitectură.

### Reglementări prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) și legislația din domeniu.

## PREVEDERI GENERALE

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

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

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

organizarea rețelei stradale;

organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

stabilirea modului de utilizare a terenurilor;

dezvoltarea infrastructurii edilitare;

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

protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituților în zonele de protecție a acestora;

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

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

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

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

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

### INTRAVILANUL ȘI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

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

### Păduri:

- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, își vor păstra funcțiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G. în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", își vor păstra destinația, cu interzicerea autorizării construcțiilor;

Prin excepție, de la prevederile menționate anterior, pot fi autorizate construcții sau lucrări destinate exclusiv

stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

#### **ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE**

Este interzisă emiterea autorizațiilor de construire pentru construcții și/sau împrejurimi aflate pe fâșia adiacentă culoarului Someșului Mic, fără avizul Administrației Bazinale de Apă "Someș-Tisa". Este interzisă construirea și/sau împrejurirea terenurilor situate pe fâșia de 5.00m adiacentă oricăror cursuri de apă (măsurată din albia majoră, pe ambele maluri ale cursurilor de apă).

#### **ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

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

#### **ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL**

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

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

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

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

Se instituie interdicție de construire a locuințelor de orice tip la mai puțin de 1000m de la limita celui mai apropiat punct al depozitului controlat de 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 către primărie, terenurile atribuite în baza Legii 15/2003 și terenurile concesionate până în prezent, cu limitarea construirii a unei singure unități locative pe parcelă. Se interzic locuințele înșiruite, nespecifice comunei Apahida. Se interzice realizarea locuințelor colective în localitățile: Dezmir, Pata, Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Sub Coastă, până la aprobarea noului PUG.

#### **ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII**

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

#### **EVACUAREA DEȘEURILOR**

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

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

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

#### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament și pe cel al unității teritoriale de referință (UTR) din care face parte. Pentru locuințele individuale - acolo unde pe o strada

se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Toate parcele vor avea acces la un drum public prin front definit conform prezentului R.L.U. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singură parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consideră neconstruibil și se impune elaborarea și avizarea în prealabil obținerii unei autorizații de construire, a unui PUD. Profilul de stradă este de minim 9.00m (pentru circulații noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte și 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interzicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și 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 în vigoare.
- stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcție de destinația construcțiilor, respective: la construcții colective se va prevedea un spațiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unități locative.

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

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

#### **SPAȚII VERZI**

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

Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dale înierbate.

- la calculul suprafeței totale de spațiu verde se includ doar acele suprafețe înierbate/plantate ce au suprafața minimă de 4mp
- necesarul minim de spații verzi se stabilește conform reglementărilor fiecărui U.T.R.

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

- necesarul de arbori plantați se stabilește prin îndeplinirea cumulată a următoarelor condiții:
  - › 1 arbore pentru 3 locuri de parcare la sol
  - › 1 arbore la 50 mp spații verzi.
- Metodologia de recepționare a spațiilor verzi se stabilește în cadrul procesului de recepționare a autorizațiilor de construire.

#### **LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII**

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

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

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

acțiune aprobat în prealabil.

#### METODOLOGIA DE RECEPȚIE A IMOBILELOR

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

#### METODOLOGIA DE CEDARE A SPAȚIILOR PUBLICE

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

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru:**  
**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, RACORDURI SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

**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:

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alimentare cu apa

Canalizare

Alimentare cu energie electrică

Gaze naturale

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:

Studiu geotehnic, verificat Af

Raport nZEB, conform MC001 revizuita

d.4) Alte acorduri/declarații:

dovada OAR

Acordul vecinilor pentru realizarea împrejurii pe limita de proprietate sau

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

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

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

d.7) documente de plata ale următoarelor taxe:

Taxa A.C.

Taxa timbru de arhitectura

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) - Nu este cazul

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

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

Primar,  
Belce Ramona Cristina

Întocmit  
Ing. Mariana Mifela Muntean



Secretar General,  
C.J. Anca-Florina Bucur

Arhitect șef,  
arh. Dan Gabriel Șopterean

Achitat taxa de: **19 lei**, conform chitanța **3002057/08.10.2025**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

PRIMAR,

\_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

38996 /DT/ST/ 03/12/2025

N6

Serviciu Tehnic / Adrian Bria

## AVIZ PRINCIPIU Nr. 9696

Către

**Beneficiar:** CIOCAN NICOLETA, CERNEA GINA ANCA

Adresa: VLAD TEPES nr. 13E, ap. 2

Loc. / Jud: Apahida, Cluj

Pentru obiectivul: **Doua locuinte unifamiliale, nr. cad. 69724**

Jud. Cluj, Loc. APAHIDA, str. VLAD TEPES	nr. 18 B
--	----------

1. Pentru alimentarea cu apă potabilă, este necesar a se prelungi conducta de apă existentă pe strada **Vlad Tepes**, până în dreptul **imobilului dvs.** Conducta proiectată va fi executată din tuburi de **polietilenă de înaltă densitate** cu **Ø75mm, PN 10** și se va cupla la conducta **Ø75mm PE existentă** pe strada **Vlad Tepes**.  
În punctul de cuplare se va prevedea un cămin de vizitare, prevăzute cu vane de închidere, golire și aerisire, după caz.  
După executarea și recepționarea conductelor propuse acestea se vor preda prin protocol de predare-primire, în proprietatea domeniului public a cărui operator este Compania de Apă Someș S.A.  
Presiunea disponibilă în punctul de cuplare a conductei propuse cu conducta existentă este de cca **15m col H2O**.  
Proiectul de execuție privind prelungirea conductei publice de apă se va întocmi separat de proiectele privind bransamentele de apă.
2. Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului identificat prin planul de situație anexat, este necesar a se prelungi conducta de canalizare **existentă** pe strada **Vlad Tepes**, cu o conductă de canalizare (proiectată) în sistem gravitațional, până în dreptul **imobilului**.  
Conducta va fi pozată astfel încât să asigure acoperirea minimă la conducta de canalizare, conform Normativelor în vigoare.  
Canalizarea propusă se va executa din tuburi cu DN **30cm, PVC minim SN8 compact**, îmbinate cu mufă și inel de cauciuc și se va cupla la canalizarea publică cu DN **30 cm, existentă**, pe strada **Vlad Tepes**, având cota radier în punctul de cuplare cca **-1.50 m**.  
Cuplarea la rețeaua existentă se va face prin intermediul unui cămin de vizitare.  
După executarea și recepționarea conductelor propuse acestea se vor preda prin protocol de predare-primire, în proprietatea domeniului public a cărui operator este Compania de Apă Someș S.A.  
Proiectul de execuție privind prelungirea conductei publice de canalizare se va întocmi separat de proiectele privind racordurile de canalizare.
3. **APELE PLUVIALE**  
Apele pluviale nu se vor deversa în canalizarea menajeră, aceasta fiind dimensionată numai pentru preluarea debitelor de apă menajeră.  
În cazul în care se vor racorda ape pluviale la această canalizare, ne rezervăm dreptul de a sista serviciul privind preluarea apelor uzate la rețeaua publică de canalizare.  
Pentru evacuarea apelor pluviale aferente imobilului dvs., se vor realiza lucrări pentru înmagazinarea și utilizarea acestora în gospodărie.

Toate cheltuielile necesare execuției lucrării avizate, vor fi suportate de către beneficiar.



38996 /DT/ST/ 03/12/2025

Proiectul de execuție va fi întocmit și verificat de către proiectanți de specialitate și va fi prezentat Companiei de Apă Someș SA pentru avizare.

Lucrarea propusă se va executa în baza Legii 50/1991 republicată și actualizată și a documentației tehnice avizată de Compania de Apă Someș S.A.

Executarea lucrărilor care fac obiectul prezentului aviz de principiu, fără documentație tehnică avizată de C.A.Somes SA, se sancționează conform legislației în vigoare.

La recepția lucrării, se va prezenta cartea tehnică a construcției și autorizația de construire pentru lucrarea solicitată .

Prezentul aviz este valabil un an de la data semnării lui.

Valabilitatea acestui aviz se prelungește automat în cazul avizării documentației tehnice de execuție întocmită în baza prezentului aviz de principiu.

**DIRECTOR TEHNIC**

Ing. Dan GAVREA

Dan-      Semnat digital  
Felician      de Dan-Felician  
Gavrea      Gavrea  
Gavrea      Data: 2025.12.17  
                 14:39:00 +02'00'

**SERVICIU TEHNIC**

Ing. Adrian Ciont

Adrian      Semnat digital de  
Ciont      Adrian Ciont  
                 Data: 2025.12.17  
                 14:13:11 +02'00'





**Distribuție  
Energie  
Electrică  
România**

Sucursala Cluj-Napoca

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Cluj-Napoca  
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

office.cluj@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

Anexa nr. ... la contractul de furnizare/distribuție nr. ...

POD: -

**AVIZ TEHNIC DE RACORDARE  
PENTRU CONSUMATOR CASNIC**

**Nr. 6010260202709 din 16.03.2026**

Ca urmare a Cererii înregistrate cu nr. **6010260202709** din data **21.02.2026**, având ca scop **Instalație nouă** adresată de **CIOCAN NICOLETA**, pentru **Casa** ce aparține **utilizatorului CIOCAN NICOLETA** cu domiciliul în județul **CLUJ**, COMUNA **APAHIDA**, sat **APAHIDA**, cod poștal **407035**, strada **VLAD TEPES**, nr. **13E**, bloc **CORP C4**, scara -, ap. **2**, telefon - și a analizării documentației anexate acesteia, depusă complet la data **16.03.2026**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public*, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 59/2013, cu modificările și completările ulterioare, denumit în continuare *Regulament*, se

**APROBĂ RACORDAREA LA REȚEAUA ELECTRICĂ A  
locului de consum Permanent Casa**

amplasat(ă) în județul **Cluj**, Comuna **APAHIDA**, sat -, cod poștal **407035**, strada **VLAD TEPES**, nr. **18B**, bloc -, scara -, ap. -, nr. cadastral -, în condițiile menționate în continuare.

**1. Puterea aprobată:**

	Situția existentă în momentul emiterii avizului	Puterea aprobată pentru organizare de șantier, valabilă până la data	Evoluția puterii aprobate				
			Etapa I, valabila de la data	Etapa a IIa, valabila de la data	Etapa a IIIa, valabila de la data	Etapa a IVa, valabila de la data	Etapa finala, valabila de la data
Puterea maximă simultană ce poate fi absorbită	(kW)	-	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	(kVA)	0,00	0,00	4,44	4,44	4,44	4,44
Puterea maximă simultană ce poate fi absorbită fără realizarea lucrărilor de întărire	(kW)						
	(kVA)						

**2. Descrierea succintă a soluției de racordare corelată cu evoluția puterii aprobate, stabilită prin fișa de soluție nr. **6010260202709/16.03.2026** sau studiul de soluție nr. , avizat de CTA DEER cu documentul nr. / :**

- a) Punctul de racordare este stabilit la nivelul de tensiune **0.4 kV, la Lea 0.4kV, PTA 1 APAHIDA, - kV, - kVA**  
b) Instalația de racordare existentă în momentul emiterii avizului: -





**Distribuție  
Energie  
Electrică  
România**

Sucursala Cluj-Napoca

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Cluj-Napoca  
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

office.cluj@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

c) Lucrări pentru realizarea instalației de racordare: >>**Realizare bransament monofazat subteran din LEA 0.4 kV existenta, coborare pe stalp cu cablu de tip ACYAbY 4x16 mmp, protejat la coborare de pe stalp cu Teava OL-Zn in lungime de 2m, si protejat la subtraversare strada cu tub de protectie PVC –G pana la un FDCP 2M montat la sol pe soclu prefabricat din PAFS, in fundatie de beton amplasat la limita de proprietate cu acces din domeniul public, echipat 2 locuri de consum, separator cu fuzibil de joasă tensiune monopolar, disjunctur automat diferential 1P+N de tip RCBO avand In=32A, Id=0.3A, DPST-MN, loc de contor electronic monofazat.**

>> **COR MT-JT Cluj va monta contor electronic monofazat;**

# Pentru executia lucrarii este necesara obtinerea Acordului/Autorizatiei pentru instalatia de racordare obtinuta de la Administratorul Drumului, conf. Lege 193 din 28.10.2019 Lege pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

# Dupa finalizarea si punerea in functiune ale instalatiilor realizate prin prezentul aviz tehnic de racordare si a receptionarii constructiei, beneficiarul va depune solicitare de montare contor electronic monofazat, pentru al doilea loc de consum;

# Realizarea bransamentului se va face conform documentatiei tehnice cu codul DTE-R-21-20238. Documentatia se gaseste pe site-ul DEER la adresa <https://www.distributie-energie.ro/distributie/dte-tip-pentru-distributie/>.

c') Lucrări pentru realizarea instalației de utilizare: -

d) Lucrări ce trebuie efectuate pentru întărirea rețelei electrice deținute de operatorul de rețea, în amonte de punctul de racordare, pentru crearea condițiilor tehnice necesare racordării utilizatorului, defalcate conform următoarelor categorii:

i. Lucrări de întărire determinate de necesitatea asigurării condițiilor tehnice in vederea consumului puterii aprobate exclusiv pentru locul de consum in cauza: -

ii. Lucrări de întărire pentru crearea condițiilor tehnice necesare racordării mai multor locuri de consum /de consum si de productie:

e) Punctul de măsurare este stabilit la nivelul de tensiune **230 V** la/ în/ pe

f) Măsurarea energiei electrice se realizează prin **contor electronic monofazat;**

g) Punctul de delimitare a instalațiilor este stabilit la nivelul de tensiune 0.23 kV, la **la bornele coloanei electrice iesire din FDCP 2M;**

3. (1) In conformitate cu prevederile *Regulamentului*, pentru realizarea racordării la rețeaua electrica, utilizatorul sau operatorul economic atestat, imputernicit de utilizator conform prevederilor Regulamentului, încheie contractul de racordare cu operatorul de rețea si achită acestuia componentele tarifului de racordare, conform clauzelor contractului de racordare.

(2) Pentru încheierea contractului de racordare, utilizatorul anexează cererii depuse la operatorul de rețea următoarele documente prevăzute de *Regulament*:

4. Valoarea componentei tarifului de racordare  $T=TR+TU$ , stabilită conform reglementărilor în vigoare la data emiterii prezentului aviz tehnic de racordare este de 9776,80 lei inclusiv TVA, explicitată în fișa de calcul anexată sau, după caz, în deviz.





**Distribuție  
Energie  
Electrică  
România**

Sucursala Cluj-Napoca

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Cluj-Napoca  
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

office.cluj@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

(1) Valoarea componentei tarifului de racordare corespunzătoare realizării instalației de racordare **TR**, stabilită conform reglementărilor în vigoare la data emiterii prezentului aviz tehnic de racordare este de **9680,00 lei**, inclusiv TVA, explicitată în fișa de calcul anexată sau, după caz, în deviz, astfel:

- componenta corespunzătoare proiectării instalației de racordare: (SF, PTE, DTAC): **0,00 lei** (faza SF) + **0,00 lei** (faza PTE) + **0,00 lei** (faza DTAC) + **0 lei** (faza DE), inclusiv TVA;

- componenta corespunzătoare realizării instalației de racordare: **0,00 lei** (utilaj) + **6050,00 lei** (C+M), inclusiv TVA + **0 lei** (Integrare SCADA) + **0 lei** (grup masura);

- valorile estimate ale componentelor conexe realizării instalației de racordare, respectiv ale taxelor legale conform Legii nr.50/1991 actualizată, Legii 10/1995, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Legii nr.227/2015: refaceri pavaje **0,00 lei**+ subtraversări **3630,00 lei** + **0 lei** (Integrare SCADA) + **0 lei** (grup masura);

(2) Valoarea componentei tarifului de racordare corespunzătoare verificării dosarului instalației de utilizare și punerii sub tensiune a acestei instalații **TU**, stabilită conform reglementărilor în vigoare la data emiterii prezentului aviz tehnic de racordare, este **96,80 lei**, inclusiv TVA.

(3) Valoarea costurilor de realizare a lucrărilor de întărire **TI**, stabilită conform reglementărilor în vigoare este: **0,00 lei**, inclusiv TVA, rezultata din următoarele componente: **0,00 lei** (faza SF-Ti) + **0,00 lei** (faza PTE-Ti) + **0,00 lei** (faza DTAC-Ti).

- lucrari efective intarire: **0,00 lei** (utilaj-Ti) + **0,00 lei** (C+M-Ti) + **0,00 lei** (Integrare SCADA-Ti) (conform Ordin ANRE 11/2014);

- cota ITC(ISC) =  $0,1 \% \times (CM + SCADA) = 0,00 \text{ lei}$  (conform Legii nr.50/1991 art.30, completata si modificata de Ordinul nr. 839/2009, art.70, alin.1);

- cota ISC =  $0,5 \% \times (CM + SCADA) = 0,00 \text{ lei}$  (conform Legii nr.10/1995 art.40 si Ordinului nr. 839/2009, art.70, alin.2);

- taxa AC =  $1\% \times (CM + SCADA) = 0,00 \text{ lei}$  (conform Legii nr.227/2015 art.474, alin.(6)).

(4) Valoarea taxelor ce se achita suplimentar de catre utilizator necesare autorizatiilor si avizelor: cota ITC(ISC)  $0,1\% = 0,00 \text{ lei}$ ; cota ISC  $0,5\% = 0,00 \text{ lei}$ ; taxa AC  $1\% = 0,00 \text{ lei}$ ; dirigentie santier  $2\% = 0,00 \text{ lei}$ .

(5) Valoarea menționată pentru tariful de racordare se actualizează, la încheierea contractului de racordare, daca tarifele aprobate de Autoritatea Națională de Reglementare in Domeniul Energiei, pe baza cărora a fost stabilit, au fost modificate prin Ordin al președintelui Autorității Naționale de Reglementare in Domeniul Energiei. Actualizarea in acest caz se face in condițiile stabilite prin Ordinul de aprobare a noilor tarife.

(6) Daca tariful de racordare a fost stabilit integral sau parțial pe baza de deviz general, acesta se actualizează la încheierea contractului de racordare in funcție de prețurile echipamentelor si/sau ale materialelor in vigoare la data încheierii contractului de racordare.

(7) Valoarea medie a bransamentului până la care operatorul de distribuție rambursează utilizatorilor clienți casnici, persoanelor fizice autorizate, întreprinderilor individuale, întreprinderilor familiale și instituțiilor publice, care se racordează la joasă tensiune, cheltuielile pentru proiectarea și execuția bransamentului, stabilită conform reglementărilor în vigoare, este **2060,00 lei**.

5. (1) Odată cu tariful de racordare, utilizatorul va plăti operatorului de rețea sau primului utilizator, după caz, conform prevederilor Regulamentului și ale contractului de racordare, suma de **- lei**, stabilita in fișa de calcul anexata, drept compensație bănească.

(2) Utilizatorul va primi, o compensație bănească dacă la instalația de racordare prevăzută la punctul 2 vor fi racordați și alți utilizatori în condițiile și la termenele prevăzute în reglementările în vigoare.

(3) In situația unei instalații de racordare realizata pentru un prim utilizator de tip client casnic, perioada stabilita la alin. (2) se extinde la 10 ani daca exista solicitări de racordare.

6. (1) Termenul estimat pentru realizarea de către operatorul de rețea a lucrărilor de întărire este - pentru lucrările precizate la punctul 2 lit d) subpct. i și - pentru lucrările precizate la punctul 2 lit d) subpct. ii.

(2) Termenul și condițiile de realizare de către operatorul de rețea a lucrărilor de întărire precizate la punctul 2 lit. d) se prevăd în contractul de racordare.





## Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Cluj-Napoca

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Cluj-Napoca  
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

office.cluj@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

(3) Necesitatea realizării lucrărilor de întărire precizate la punctul 2 lit d) subpct. ii) este influențată de apariția locurilor de consum/de consum și de producere care au fost luate în considerare în calculele pentru regimurile de funcționare ce au determinat lucrările de întărire respective.

(4) Costurile pentru realizarea lucrărilor de întărire a rețelei electrice care nu pot fi finanțate de operatorul de rețea în perioada imediat următoare sunt în valoare de lei, inclusiv TVA, pentru lucrările precizate la punctul 2 lit d) subpct. i și lei, inclusiv TVA, pentru lucrările precizate la punctul 2 lit d) subpct. ii.

(5) În situația în care, din următoarele motive: operatorul de rețea nu are posibilitatea realizării lucrărilor de întărire până la data solicitată pentru punerea sub tensiune a instalației de utilizare, utilizatorul poate opta pentru una dintre următoarele variante:

- a) renunțarea la realizarea obiectivului pe amplasamentul respectiv;
- b) amânarea realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, până la finalizarea lucrărilor de întărire de către operatorul de rețea; În acest caz, utilizatorul și operatorul de rețea încheie contractul de racordare cu obligația operatorului de rețea de a realiza lucrările de întărire la termenul precizat la alin. (1).
- c) dezvoltarea în etape a obiectivului cu încadrarea în limita de putere aprobată fără realizarea lucrărilor de întărire, precizată în tabelul de la punctul 1;
- d) achitarea costurilor care revin operatorului de rețea pentru lucrările de întărire a rețelei în amonte de punctul de racordare, în cazul în care motivul întârzierii se datorează faptului că respectivele costuri nu sunt prevăzute în programul de investiții al operatorului de rețea. În condițiile în care utilizatorul optează pentru achitarea acestor costuri, respectivele cheltuieli i se returnează de către operatorul de rețea printr-o modalitate convenită între părți, ce urmează a fi prevăzută în contractul de racordare.

7. (1) Pentru proiectarea și executarea lucrărilor din categoria prevăzută la pct. 2 lit. c), operatorul de rețea încheie un contract de achiziție publică pentru proiectarea și/sau executarea de lucrări cu un operator economic atestat de autoritatea competentă, respectând procedurile de atribuire a contractului de achiziție publică.

(2) Prin derogare de la prevederile alin. (1), contractul pentru proiectarea și/sau executarea lucrărilor din categoria celor prevăzute la pct. 2 lit. c) se poate încheia prin una dintre următoarele modalități:

- a) de către operatorul de rețea cu un anumit proiectant și/sau constructor atestat, ales de către utilizator, în condițiile în care utilizatorul cere în scris, explicit, acest lucru operatorului de rețea, înainte de încheierea contractului de racordare;
- b) de către utilizator cu un anumit operator economic atestat, desemnat, în condițiile în care utilizatorul a notificat în scris, explicit, acest lucru operatorului de rețea, înainte de încheierea contractului de racordare.

(3) Operatorul de rețea proiectează și execută lucrările prevăzute la pct. 2 lit. d) cu personal propriu sau atribuie contractul de achiziție publică pentru proiectare/executare de lucrări unui operator economic atestat, respectând procedurile de atribuire a contractului de achiziție publică.

(4) În situațiile prevăzute la alin. (2), tariful de racordare prevăzut la pct. 6 alin. (1) se recalculează conform prevederilor Regulamentului, corelat cu rezultatul negocierii dintre utilizator și proiectantul și/sau constructorul pe care acesta l-a ales. Operatorul nu are dreptul de a interveni în negocierea dintre utilizator și proiectantul și/sau constructorul pe care acesta l-a ales.

(5) Instalațiile rezultate în urma lucrărilor prevăzute la pct. 2 lit. c) finanțate de către utilizatori sunt în proprietatea acestora și sunt exploatate de către operatorul de rețea, în baza unei convenții-cadru inițiate de către operator, având ca obiect predarea în exploatare de către utilizator operatorului a instalației de racordare recepționate și puse în funcțiune. Instalațiile rezultate în urma lucrărilor prevăzute la pct. 2 lit. c) finanțate de către operatorii de rețea sunt în proprietatea acestora.

(6) Instalațiile rezultate în urma lucrărilor prevăzute la pct. 2 lit. c) pentru racordarea la rețeaua de joasă tensiune a utilizatorilor clienți casnici, a persoanelor fizice autorizate, a întreprinderilor individuale, a întreprinderilor familiale





## Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Cluj-Napoca

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Cluj-Napoca  
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

www.distributie-energie.ro

și instituțiilor publice intră în proprietatea operatorului de distribuție, în conformitate cu prevederile art. 51 alin. (3<sup>^</sup>5) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

**8. (1)** Lucrările pentru realizarea instalației de utilizare se execută pe cheltuiala utilizatorului, de către o persoană autorizată sau un operator economic atestat potrivit legii, pentru categoria respectivă de lucrări. Valoarea acestor lucrări nu este inclusă în tariful de racordare.

**(2)** Executantul instalației de utilizare, precum și utilizatorul vor respecta normele și reglementările în vigoare privind realizarea și exploatarea instalațiilor electrice.

**9. (1)** Cerințele standardelor de performanță pentru serviciile prestate de operatorul de distribuție și de operatorul de transport și de sistem, după caz, referitoare la asigurarea continuității serviciului și la calitatea tehnică a energiei electrice reprezintă condiții minime pe care respectivul operator de rețea are obligația să le asigure utilizatorilor în punctele de delimitare. Durata maximă pentru restabilirea alimentării după o întrerupere este stabilită prin standardul de distribuție sau standardul de transport, după caz. Pentru nerespectarea termenelor prevăzute, după caz, de standardul de distribuție sau de standardul de transport, operatorii de rețea acordă utilizatorilor compensații, în condițiile prevăzute de standardul respectiv.

**(2)** Informațiile privind monitorizarea continuității și calității comerciale a serviciului de distribuție sunt publicate și actualizate în fiecare an de către operatorul de rețea. Acestea sunt disponibile pentru consultare la adresa web [www.distributie-energie.ro](http://www.distributie-energie.ro)

**10. (1)** În cazul în care utilizatorul deține echipamente sau instalații la care întreruperea alimentării cu energie electrică poate conduce la efecte economice și/sau sociale deosebite (explozii, incendii, distrugerii de utilaje, accidente cu victime umane, poluarea mediului etc.), acesta are obligația ca prin soluții proprii, tehnologice și/sau energetice, inclusiv prin sursă de intervenție, să asigure evitarea unor astfel de evenimente în cazurile în care se întrerupe furnizarea energiei electrice.

**(2)** În situația în care, din cauza specificului activităților desfășurate, întreruperea alimentării cu energie electrică îi poate provoca utilizatorului pagube materiale importante și acesta consideră că este necesară o siguranță în alimentare mai mare decât cea oferită de operatorul de rețea, prezentată la punctul 13, utilizatorul este responsabil pentru luarea măsurilor necesare evitării acestor pagube, inclusiv pentru analiza și stabilirea oportunității de a se dota cu surse proprii de energie electrică. Schemele de racordare a eventualelor surse de alimentare proprii se avizează de către operatorul de rețea.

**(3)** Utilizatorul va lua măsurile necesare de protecție contra supratensiunilor tranzitorii de origine atmosferică sau de comutație, pe baza unei analize de risc.

**11. (1)** În scopul asigurării unei funcționări selective a instalațiilor de protecție și automatizare din instalația proprie, utilizatorul asigură accesul operatorului de rețea pentru corelarea permanentă a reglajelor acestora cu cele ale instalațiilor din amonte.

**(2)** Echipamentul și aparatul prin care instalația de utilizare se racordează la rețeaua electrică trebuie să corespundă normelor tehnice în vigoare în România, inclusiv Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor, indicativ I7-2011, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.741/2011.

**12. (1)** Utilizatorul va lua măsurile necesare pentru limitarea la valoarea admisibilă, conform normelor în vigoare, a efectelor funcționării instalațiilor și receptoarelor speciale (cu șocuri, cu regimuri deformante, cu sarcini dezechilibrate, flicker etc.). Instalațiile noi se vor pune sub tensiune numai dacă perturbațiile instalațiilor și receptoarelor speciale se încadrează în limitele admise, prevăzute de normele în vigoare.

**(2)** În situația de excepție în care punctul de măsurare nu coincide cu punctul de delimitare, cantitatea de energie electrică înregistrată de contor este diferită de cea tranzacționată în punctul de delimitare. În acest caz, se face corecția energiei electrice în conformitate cu reglementările în vigoare. Elementele de rețea cu pierderi, situate între punctul de măsurare și punctul de delimitare, sunt:





## Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Cluj-Napoca

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Cluj-Napoca  
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

www.distributie-energie.ro

**13. (1)** În situația în care prezentul aviz tehnic de racordare este emis pentru un loc de consum definitiv, acesta este valabil până la data emiterii certificatului de racordare pentru puterea aprobată pentru etapa finală, menționată la punctul 1, dacă nu intervine anterior una dintre situațiile prevăzute la alin. (2).

**(2)** În cazul în care este emis pentru un loc de consum definitiv, prezentul aviz tehnic de racordare își încetează valabilitatea în următoarele situații:

- a) în termen de **12** luni de la emitere, dacă nu a fost încheiat contractul de racordare;
- b) la încetarea contractului de racordare căruia îi este anexat.
- c) la expirarea perioadei de valabilitate a acordurilor/autorizațiilor sau a perioadei de valabilitate a aprobărilor legale în baza cărora a fost emis avizul tehnic de racordare;
- d) în cazul în care documentele prevăzute la art. 14 alin. (11) din Regulament se anulează printr-o hotărâre judecătorească definitivă, emisă în perioada de valabilitate a avizului tehnic de racordare;
- e) la încetarea valabilității acordurilor/autorizațiilor și/sau a aprobărilor legale în baza cărora a fost emis avizul tehnic de racordare pentru orice temei, constatată prin hotărâre judecătorească definitivă;
- f) la solicitarea titularului;
- g) în situația prevăzută la art. 34 alin. (1<sup>3</sup>) din Regulament.

**(3)** În situația în care prezentul aviz tehnic de racordare este emis pentru un loc de consum temporar, acesta este valabil până la data (data expirării valabilității autorizației de construire sau a aprobărilor legale în baza cărora a fost emis).

**14.(1)** Prezentul aviz tehnic de racordare se transmite solicitantului racordării. În situația în care utilizatorul a adresat cererea de racordare prin intermediul unui împuternicit sau prin furnizorul de energie electrică, după caz, prezentul aviz tehnic de racordare se transmite atât solicitantului racordării, cât și utilizatorului.

**(2)** Solicitantul racordării/Utilizatorul poate contesta prezentul aviz tehnic de racordare la operatorul de rețea în termen de 30 de zile de la data comunicării acestuia.

**15. (1)** Materialele și echipamentele care se utilizează la realizarea instalației derulate în regimul tarifului de racordare, trebuie să fie conforme cu cerințele din specificațiile tehnice DEER. Celelalte materiale și echipamente pentru care nu sunt elaborate în prezent specificații tehnice DEER, trebuie să fie omologate, noi, compatibile cu starea tehnică a instalației, să îndeplinească cerințele specifice de fiabilitate și siguranță.

**(2)** Alte condiții: -

Semnături autorizate,

Șef S.A.R.  
Ing. Romulus Cosmin PRECUP

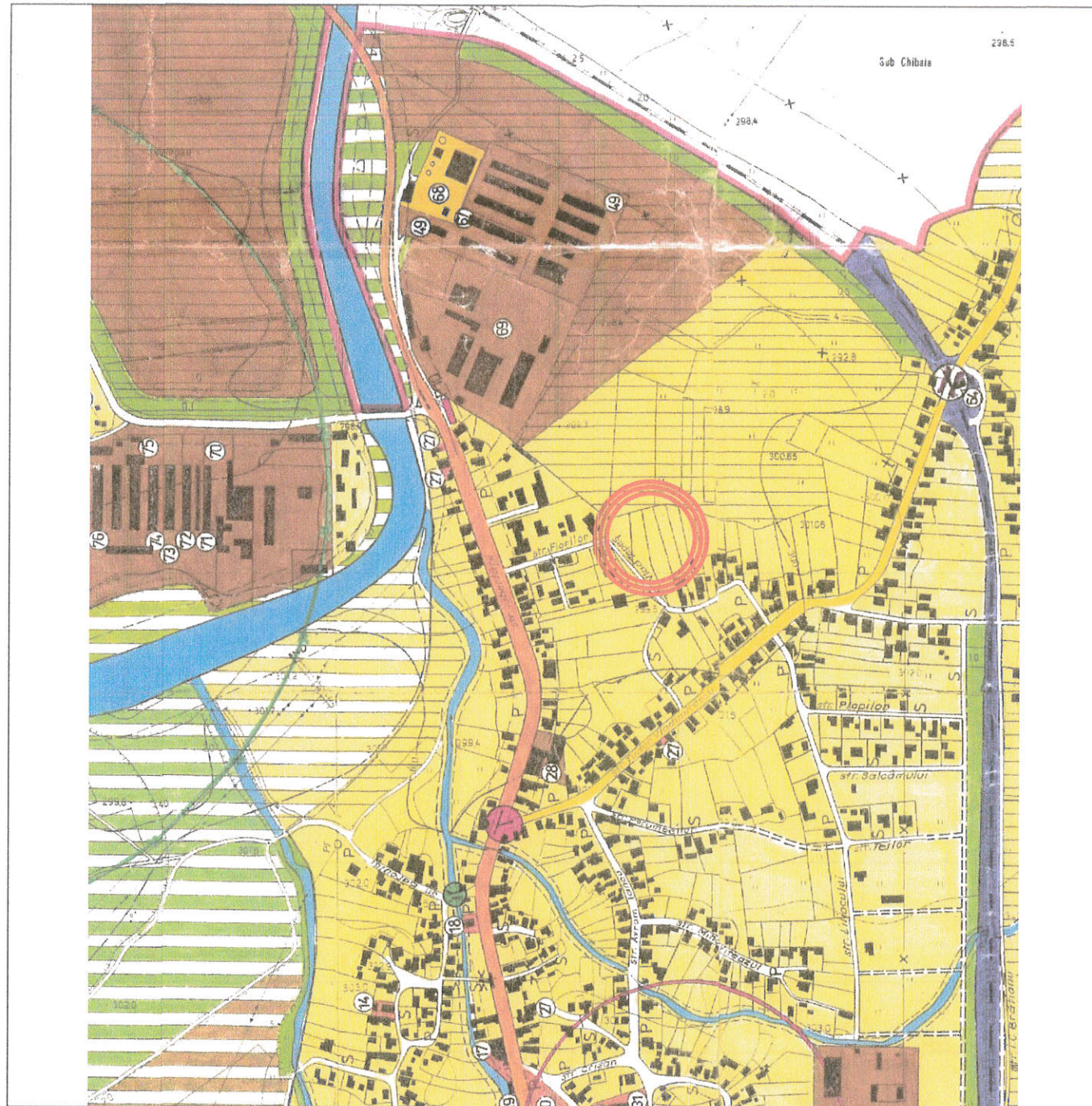
Serviciu A.R.  
Oltean Denisa

Romulus  
-Cosmin  
Precup

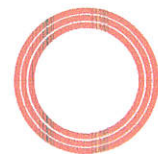
Semnat digital de  
Romulus-Cosmin  
Precup  
Data: 2026.03.16  
17:07:06 +02:00



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Amplasament: Apahida, zona str. Vlad Tepes, jud. Cluj, nr. cad.: 69724

U.T.R.: Le3 - Locuințe și funcțiuni complementare  
 POT max= 35%  
 CUT max= 0.9

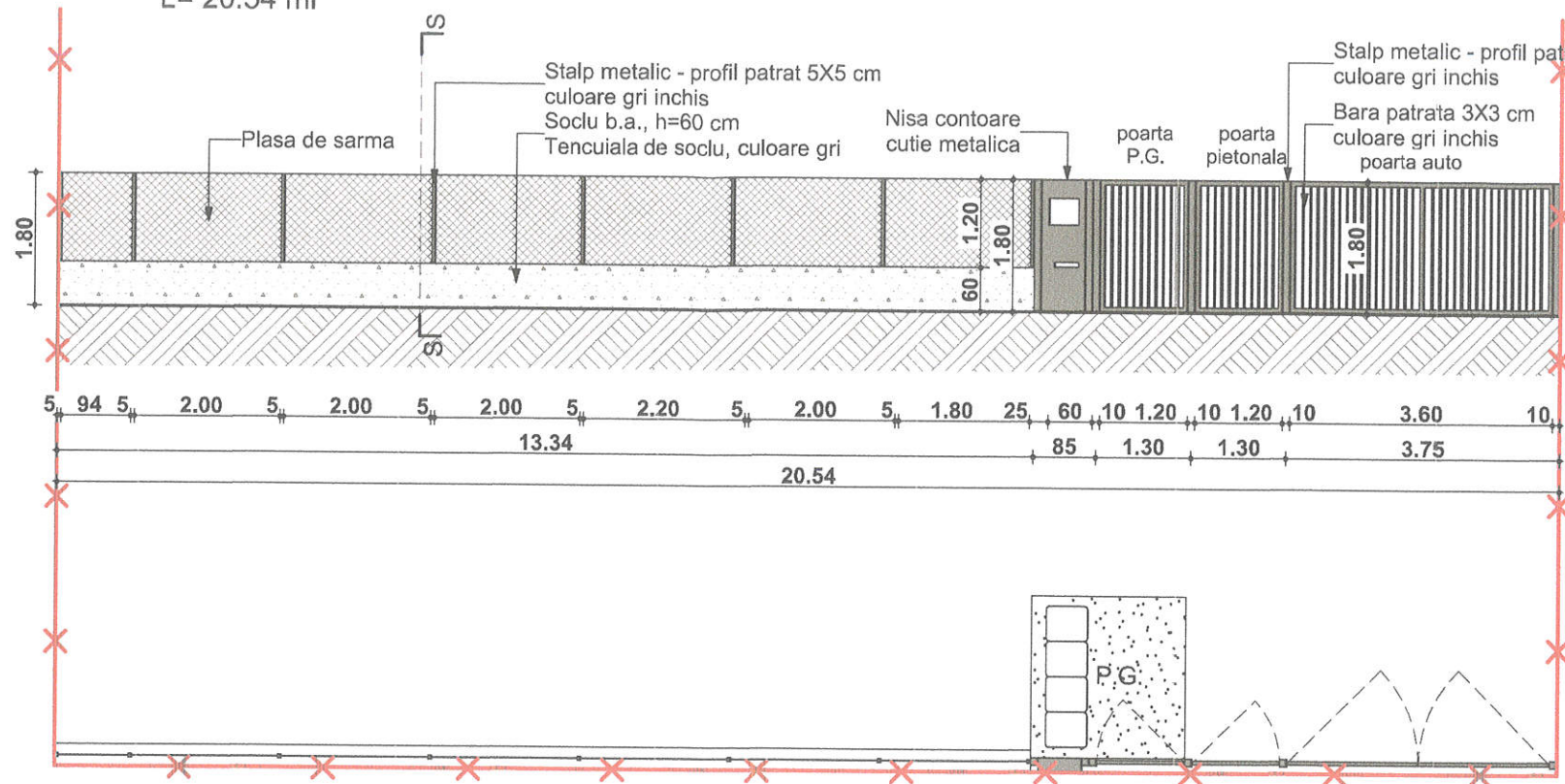
ORDINUL ARHITECȚILOR  
 DIN ROMÂNIA  
 3377  
 Adrian  
 ILIE  
 Arhitect cu drept de semnătură

Categoria de importanta: D  
 Clasa de importanta: IV  
 Grad de rezistenta la foc: III

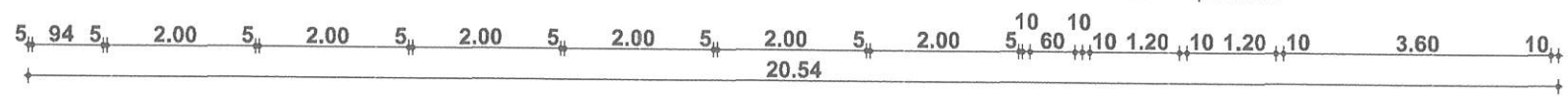
<b>Obiectiv:</b> CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE IMPREJUMIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER <b>Amplasament:</b> LOC. APAHIDA, STR. VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 69724, JUD. CLUJ		<b>Proprietar:</b> CIOCAN NICOLETA / CERNEA GINA ANCA loc. Apahida, str. Vlad Tepes, nr.13E, corp C4, ap. 2			
PROIECTANT ARHITECTURA SC SPIN STUDIO SRL J 12/2400/2006, 18850004 Baciu, str. Castanilor nr. 30 jud. Cluj, tel.: 0723 358758		<b>Denumire plansa:</b>  <p style="text-align: center;"><b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b></p>			
Sef proiect	arh. Adrian Ilie				
Proiectat	arh. Adrian Ilie				
Desenat	arh. Adrian Ilie				
<b>Data</b>	<b>Scara</b>	<b>Format</b>	<b>Nr. proiect</b>	<b>Faza</b>	<b>Plansa nr.</b>
2025. 06. 25.	1:5000	A3 L	03/2024	DTAC	A.01



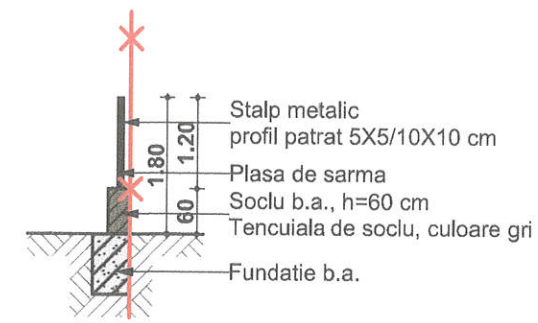
▼ VEDERE IMPREJMUIRE FRONTALA  
L= 20.54 ml



▲ PLAN IMPREJMUIRE FRONTALA

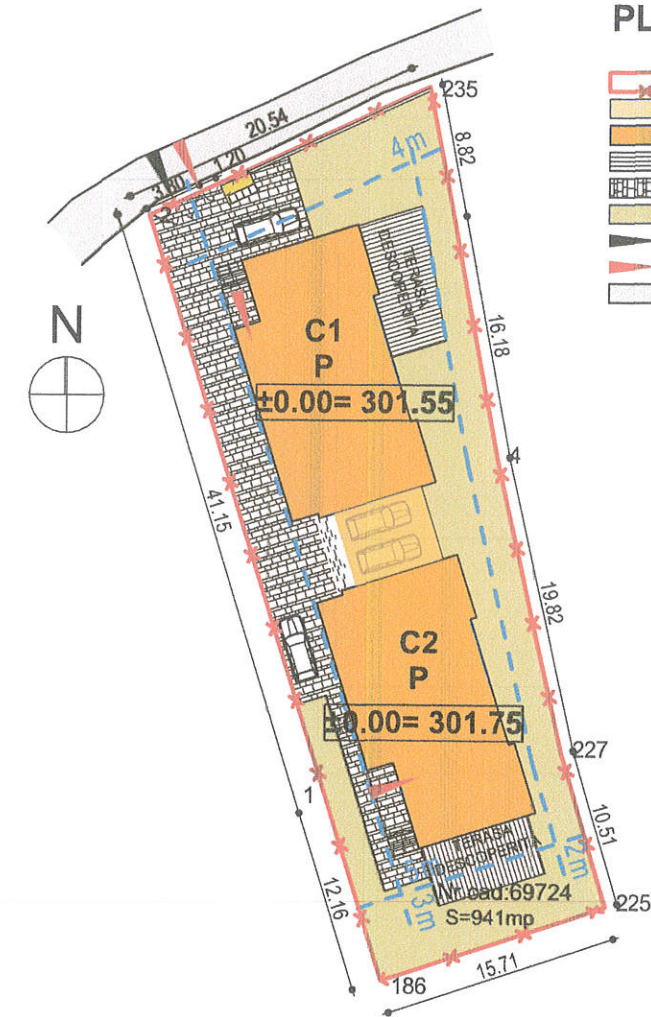


▼ SECTIUNE

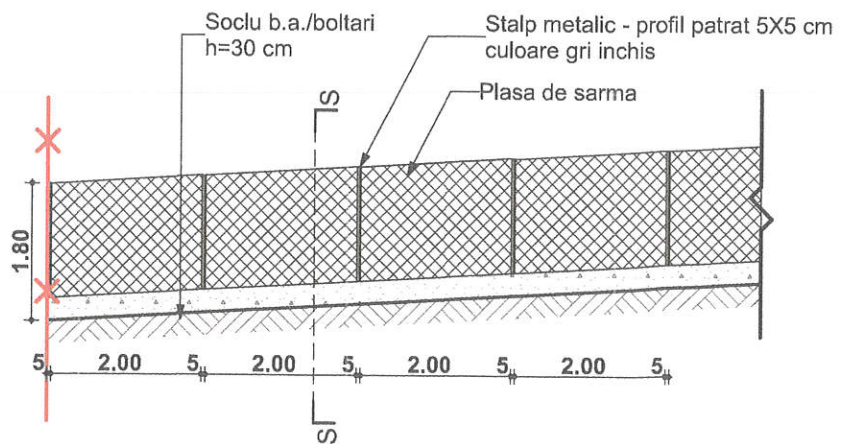


PLAN IMPREJMUIRE

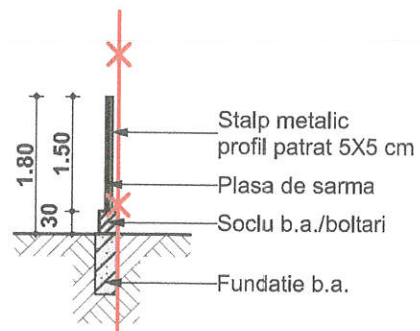
- LEGENDA:
- Limita de proprietate amplasament studii
  - Constructii vecine
  - Constructii propuse
  - Terase
  - Alei de incinta auto si pietonal
  - Spatiu verde amenajat
  - Acces carosabil
  - Acces pietonal
  - Circulatie carosabila publica



▼ VEDERE IMPREJMUIRE LATERALA si POSTERIOARA  
L= 124.35 ml



▼ SECTIUNE



Nota:

- imprejmirile propuse se vor realiza strict pe proprietatea beneficiarului
- imprejmirile vor avea inaltimea de 1.80 de la terenul natural
- portile se vor deschide spre interiorul parcelei

Categoria de importanta: D  
Clasa de importanta: IV  
Grad de rezistenta la foc: III

<b>Obiectiv:</b> CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE <b>IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER</b>		<b>Proprietar:</b> CIOCAN NICOLETA / CERNEA GINA ANCA loc. Apahida, str. Vlad Tepes, nr.13E, corp C4, ap. 2									
<b>Amplasament:</b> LOC. APAHIDA, STR. VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 69724, JUD. CLUJ		Denumire plansa:  <b>PLAN IMPREJMUIRE</b>									
PROIECTANT ARHITECTURA <b>SC SPIN STUDIO SRL</b> J 12/2400/2006, 18850004 Baciu, str. Castanilor nr. 30 jud. Cluj, tel.: 0723 358758		SOCIETATEA COMERCIALA <b>SPIN STUDIO S.R.L.</b> CLUJ - ROMANIA									
Sef proiect	arh. Adrian Ilie										
Proiectat	arh. Adrian Ilie										
Desenat	arh. Adrian Ilie										
Data	4/1/2026	Scara	1:500, 1:100	Format	A3 L	Nr. proiect	03/2024	Faza	DTAC	Plansa nr.	A.13

ORDINUL ARHITECTURILOR  
DIN ROMANIA  
3377  
Adrian ILIE  
Arhitect cu drept de semnatura



Nr. cadastral: 69724  
 S.acte=941mp; S.masurata=941mp;  
 Adresa corpului de proprietate:  
 loc.Apahida, com.Apahida, jud.Cluj  
 Nr. CF: 69724 Apahida

Beneficiari:  
 Ciocan Nicoleta  
 Cernea Gina-Anca



591250

591250

591200

591200

Parcela (Nr.cad:69724)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
186	591198.921	404989.644	12.162
1	591210.527	404986.010	40.556
2	591249.230	404973.890	20.544
235	591257.818	404992.553	8.816
3	591249.168	404994.254	16.183
4	591233.260	404997.224	19.824
227	591213.916	405001.559	10.508
225	591203.845	405004.558	15.706

S(Nr.cad:69724)=941.28mp P=144.298m

Executant:  
 ing.Moldovan Ovidiu Bogdan  
 Aut. nr. Cluj 184

2025.06.20 15:34  
 Digital signed by:  
 MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN  
 OCPI: BC, CJ, 184



Digitally signed by  
 Blaga Corina-Camelia  
 Date: 2025.06.23  
 11:06:33 +03'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Sistem de cote: Marea Neagra 1975

UTR = Le3

Copertina necirculabila ±0.00= 301.55

±0.00= 301.75

## PLAN DE SITUATIE PROPUS

Amplasament: Apahida, zona str. Vlad Tepes, jud. Cluj, nr. cad.: 69724

U.T.R.: Le3 - Locuinte si functiuni complementare  
 POT max= 35%  
 CUT max= 0.9

### BILANT TERITORIAL

Propus	mp	%
Constructie	325.26	34.57
Terase	84.52	8.98
Circulatii auto/pietonale	261.47	27.79
Suprafata inierbata	269.75	28.66
TOTAL	941.00	100.00

### INDICI URBANISTICI

PROPUS  
 S teren=941.00 mp

**C1** Regim de inaltime: P  
 S construita= 164.16 m<sup>2</sup>  
 S desfasurata= 164.16 m<sup>2</sup>

**C2** Regim de inaltime: P  
 S construita= 161.10 m<sup>2</sup>  
 S desfasurata= 161.10 m<sup>2</sup>

S construita POT= 325.26 m<sup>2</sup>  
 S desfasurata CUT= 325.26 m<sup>2</sup>  
 P.O.T. propus= 34.57%  
 C.U.T. propus= 0.35

Nr. total unitati locative: 2  
 Nr. total locuri de parcare: 4 la sol

**LEGENDA:**

	Limita de proprietate amplasament studiat
	Constructii vecine
	Constructii propuse
	Terase
	Alei de incinta auto si pietonal
	Spatiu verde amenajat
	Acces carosabil
	Acces pietonal
	Circulatie auto publica



<b>Obiectiv:</b> CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER	<b>Proprietar:</b> CIOCAN NICOLETA / CERNEA GINA ANCA loc. Apahida, str. Vlad Tepes, nr.13E, corp C4, ap. 2
<b>Amplasament:</b> LOC. APAHIDA, STR. VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 69724, JUD. CLUJ	

PROIECTANT ARHITECTURA <b>SC SPIN STUDIO SRL</b> J 12/2400/2006, 18850004 Baciu, str. Castanilor nr. 30 jud. Cluj, tel.: 0723 358758		<b>Denumire plansa:</b>  <b>PLAN DE SITUATIE PROPUS</b>
Sef proiect arh. Adrian Ilie		
Proiectat arh. Adrian Ilie		
Desenat arh. Adrian Ilie		

<b>Data</b> 4/1/2026	<b>Scara</b> 1:500	<b>Format</b> A3 L	<b>Nr. proiect</b> 03/2024	<b>Faza</b> DTAC	<b>Plansa nr.</b> A.03
----------------------	--------------------	--------------------	----------------------------	------------------	------------------------

Categoria de importanta: D  
 Clasa de importanta: IV  
 Grad de rezistenta la foc: III



BA

JUDEȚUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
ÎNREGISTRAT LA NR. 13789  
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....

### Cerere

Catre Consiliul Local Apahida,

15. APR. 2026

Subsemnata Cernea Gina Anca, domiciliata in Localitatea Apahida, Strada Vlad Tepes nr.13E, bl.C4, ap.1, va adresez prezenta cerere prin care solicit eliberarea avizului pentru lucrari pe domeniul public.

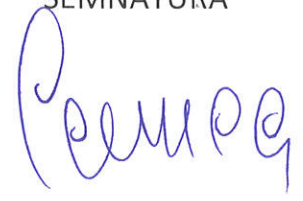
Mentionez ca lucrarile sunt necesare pentru amenajarea acces, racorduri si bransamente pentru doua locuinte.

Va multumesc!

DATA

15.04.2026

SEMNATURA





## Dosar HCL - acces, racorduri, bransamente

# Construire două locuințe unifamiliale cuplate, amenajări exterioare, organizare santier

- Loc. Apahida, str. Vlad Tepeș, nr. cad 69724

- extras CF - cad 69724 (teren)  
- cad 65728 (drum)
- acte identitate proprietari
- CU 689 / 13.10.2025
- aviz principiu Compania de Apă Someș nr. 9696
- aviz tehnic racordare Distribuție Energie Electrică ✓
- Plan de situație propus
- Plan împrejurire cu accese
- Plan de încadrare în zonă ✓



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69724 Apahida

Nr. cerere	265160
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

100197073556



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69724	941	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit partial cu gard de plasa pe laturile de Est si Vest

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>244348 / 25/11/2020</b>		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare si contract de vanzare cumparare aut. nr. 1155, din 25/11/2020 emis de Vlad Mihai;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69724 a imobilului cu numarul cadastral 69724/UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68616 in scris in cartea funciara 68616;	A1
<b>20961 / 29/01/2021</b>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 78, din 29/01/2021 emis de Vlad Mihai;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>CIOCAN NICOLETA</b> , bun propriu	A1
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>CERNEA GINA-ANCA</b> , bun propriu	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69724	941	Teren împrejmuit partial cu gard de plasa pe laturile de Est si Vest

\* 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	arabil	DA	941	15	63/3	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.706
2	3	10.508
3	4	19.824
4	5	16.183
5	6	8.816
6	7	20.544

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	40.556
8	1	12.162

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

12/11/2025, 10:40

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65728 Apahida

Nr. cerere	282944
Ziua	03
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare  
100198048558



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str VLAD ŢEPEŞ

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65728	937	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>130459 / 18/07/2018</b>		
Act Administrativ nr. 684 bis, din 17/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 631, din 02/06/2018 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 99, din 28/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4, din 18/01/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 19028, din 04/07/2018 emis de COMUNA APAHIDA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA, domeniu public	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65728	937	

\* 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	drum	DA	937	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.176
2	3	16.662
3	4	21.588
4	5	20.544
5	6	17.692
6	7	15.787

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	30.417
8	9	17.021
9	10	17.154
10	11	6.0
11	12	17.137
12	13	17.964
13	14	30.957
14	15	33.234
15	16	2.47
16	17	16.04
17	18	1.0
18	19	19.953
19	1	24.23

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

03/12/2025, 12:51

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**





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

Nr. cerere	265160
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare  
100197073556



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69724 Apahida

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69724		941	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit partial cu gard de plasa pe laturile de Est si Vest

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>244348 / 25/11/2020</b>		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare si contract de vanzare cumparare aut. nr. 1155, din 25/11/2020 emis de Vlad Mihai;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69724 a imobilului cu numarul cadastral 69724/UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68616 inscris in cartea funciara 68616;	A1
<b>20961 / 29/01/2021</b>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 78, din 29/01/2021 emis de Vlad Mihai;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>CIOCAN NICOLETA</b> , bun propriu	A1
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>CERNEA GINA-ANCA</b> , bun propriu	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

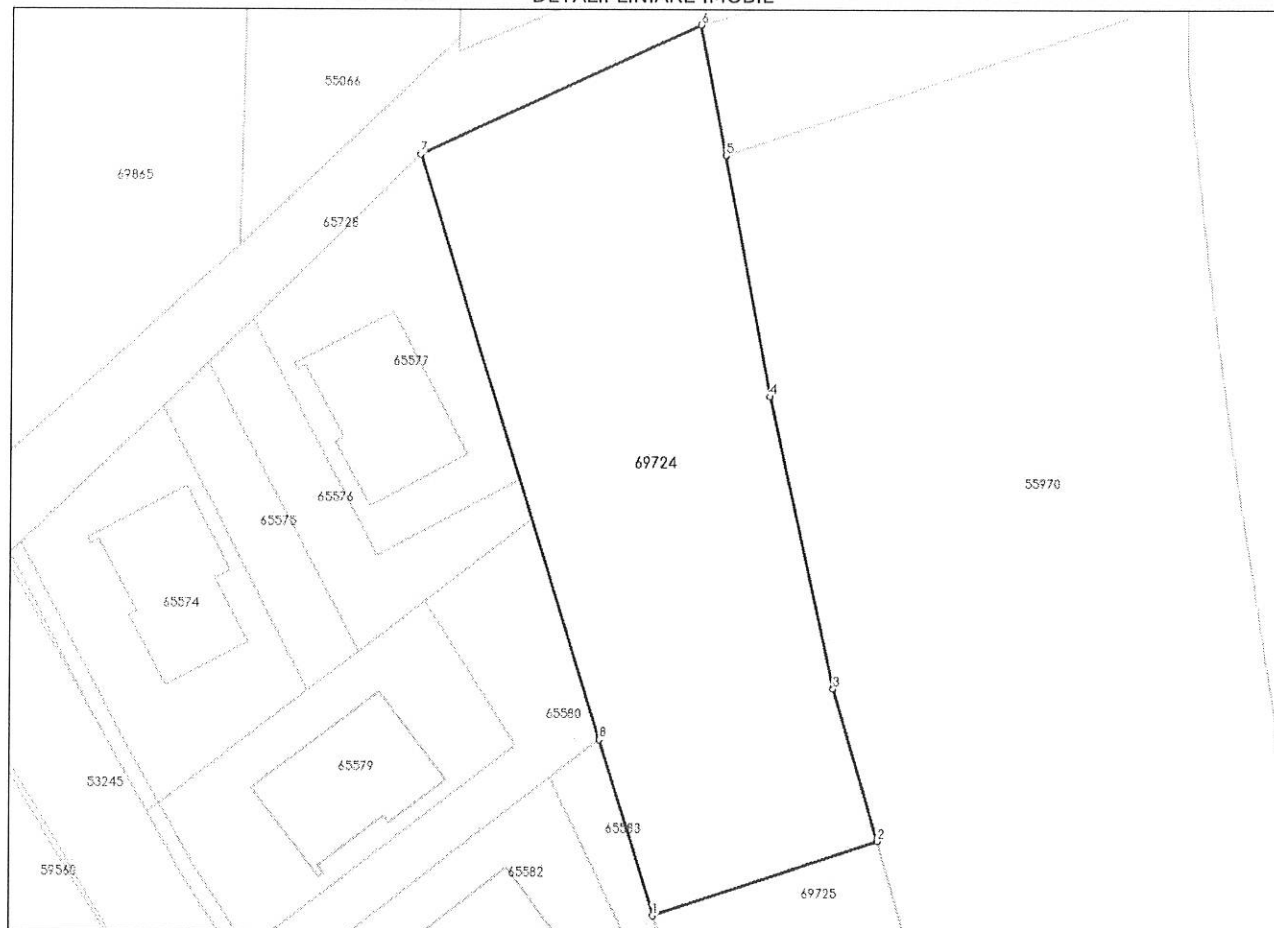
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69724	941	Teren împrejmuit partial cu gard de plasa pe laturile de Est si Vest

\* 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	arabil	DA	941	15	63/3	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.706
2	3	10.508
3	4	19.824
4	5	16.183
5	6	8.816
6	7	20.544

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	40.556
8	1	12.162

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

12/11/2025, 10:40

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**





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

Nr. cerere	282844
Ziua	03
Luna	12
Anul	2025
Cod verificare 100198048558	



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65728 Apahida

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str VLAD ŢEPEŞ

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65728		937	Teren neimprejuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>130459 / 18/07/2018</b>		
Act Administrativ nr. 684 bis, din 17/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 631, din 02/06/2018 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 99, din 28/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4, din 18/01/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 19028, din 04/07/2018 emis de COMUNA APAHIDA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA APAHIDA, domeniu public	

### C. Partea III. SARCINI .

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65728	937	

\* 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	drum	DA	937	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.176
2	3	16.662
3	4	21.588
4	5	20.544
5	6	17.692
6	7	15.787

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	30.417
8	9	17.021
9	10	17.154
10	11	6.0
11	12	17.137
12	13	17.964
13	14	30.957
14	15	33.234
15	16	2.47
16	17	16.04
17	18	1.0
18	19	19.953
19	1	24.23

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

03/12/2025, 12:51

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 689 din 13.10.2025

**În scopul:** CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, RACORDURI SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRE,  
AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Ca urmare a cererii adresate de **CERNEA GINA ANCA** cu domiciliul în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Apahida, Strada VLAD TEPEȘ, nr. 13E, ap. 1, cnp/cui 2780222120656, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_;

**CIOCAN NICOLETA** cu domiciliul în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Apahida, Strada VLAD TEPEȘ, nr. 13E, ap. 2, cnp/cui 2751106120755, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 35366 din 08.10.2025

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Apahida, Strada VLAD TEPEȘ, nr. 18B tarla \_\_\_\_\_ parcela \_\_\_\_\_, C.F.: 69724-Apahida numar cadastral/topografic: 69724. .

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat în intravilanul localității Apahida și aparține persoanelor fizice, conform C.F. Nr. 69724-Apahida, Nr. cad. 69724.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil

Destinația stabilită prin P.U.G. localitatea Apahida: și funcțiuni complementare, **UTR Le3;**

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 941 mp.

**PENTRU ACELASI SCOP SI IN ACELEASI CONDITII URBANISTICE S-A ELIBERAT CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 643 DIN 11.07.2023, AVIZELE OBTINUTE IN BAZA ACESTUIA RAMAN VALABILE IN TERMENUL DE VALABILITATE INSCRIS PE ACESTEA.**

**UTR Le3:**

**Funcțiunea dominantă:**

Locuințe, servicii, comerț, mică producție.

**Utilizări permise:**

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea, reconversia locuințelor prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor publice: comerț, servicii, mică producție, anexe. Pentru funcțiunea de locuit, cuprinsă în cadrul parcelelor independente, de locuințe individuale aflate în raza de protecție de 200m a Bisericii din Lemn "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil" se limitează numărul de unități locative la 2 pe parcelă. Orice altă viziune se va reglementa prin PUZ.

**Utilizări interzise:**

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agrozootehnice (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 păsări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blana), depozitare en gros, activități ce generează trafic intens, activități de producție în spații deschise vizibile din circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto, spații noi pentru creșterea a mai mult de două animale mari. Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea

**Caracteristicile parcelelor:**

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

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

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

- minim 8m pentru locuințe insiruite
- minim 12m pentru clădiri cuplate.
- minim 12m pentru clădiri izolate.

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanță egală cu înălțimea față de limitele laterale și posterioare.

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

**Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei străzi; clădirile a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m față de aliniament.

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 stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de mobilare a parcelei.

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

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate și se vor retrage față de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m, cu condiția ca la etajele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și să se asigure o retragere de minim 3 m de limita opusă. Față de limita posterioară a parcelei construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m. În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.

**Circulații și accesuri:**

Parcelele au asigurat un acces minim de 3,5 m. Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

**Amenajări:**

Spații verzi și agrement, locuri joacă, terenuri de sport, toate în incinta proprietății Zone verzi de protecție alcătuite din vegetație înaltă și bariere fonice pentru a face mai puțin simțită zona căii ferate.

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

POT= 35%

CUT < 0,9

**Regim maxim de înălțime:**

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

**Aspectul exterior al clădirilor:**

Se interzice reproducerea stilurilor istorice. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă. Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pantă mai mică dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, nesaturate. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatră naturală.

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

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă.

Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică. Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatică și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcatuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

**Spații libere și plantate:**

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

**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 strazilor în fața fiecărei proprietăți evitând blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil sau în curți. Se vor respecta regulile cu privire la REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

### Împrejmuri:

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

### Competente de autorizare:

Consiliul Local Apahida pentru eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizațiilor de construire/desființare, respectiv Consiliul Județean Cluj pentru intervenții la Biserica de Lemn, monument de arhitectură.

### Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decat locuinte si anexe gospodaresti, Inspectoratul Teritorial in Constructii Cluj pentru intervenții la structura constructiilor, Ministerul Culturii si Cultelor, CNMI sectiunea 6 Transilvania pentru constructii in zona de protectie a Bisericii de Lemn monument de arhitectura.

### Reglementari prin:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) si legislatia din domeniu.

## PREVEDERI GENERALE

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

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

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

organizarea rețelei stradale;

organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

stabilirea modului de utilizare a terenurilor;

dezvoltarea infrastructurii edilitare:

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

protejarea monumentelor istorice și instituirea / existența servituților în zonele de protecție a acestora;

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

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

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

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

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

### INTRAVILANUL ȘI TERENURILE AGRICOLE DIN INTERIORUL LUI

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

### Păduri:

- terenurile delimitate ca atare în P.U.G. în vigoare, își vor păstra funcțiunea, fiind interzisă modificarea ei prin P.U.Z.
- terenurile delimitate în P.U.G în vigoare, cu utilizarea: "împăduriri de orice fel", își vor păstra destinația, cu interzicerea autorizării construcțiilor;

Prin excepție, de la prevederile menționate anterior, pot fi autorizate construcții sau lucrări destinate exclusiv

stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau pentru realizarea lucrărilor forestiere.

#### **ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE**

Este interzisă emiterea autorizațiilor de construire pentru construcții și/sau împrejurimi aflate pe fâșia adiacentă culoarului Someșului Mic, fără avizul Administrației Bazinale de Apă "Someș-Tisa". Este interzisă construirea și/sau împrejurirea terenurilor situate pe fâșia de 5.00m adiacentă oricăror cursuri de apă (măsurată din albia majoră, pe ambele maluri ale cursurilor de apă).

#### **ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

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

#### **ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII**

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

#### **EVACUAREA DEȘEURILOR**

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

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

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

#### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament și pe cel al unității teritoriale de referință (UTR) din care face parte. Pentru locuințele individuale - acolo unde pe o strada

se poate identifica în baza unui studiu prealabil, o regulă locală de amplasare - această regulă se va impune ca soluție de 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 construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singură parcelă. Dacă servitutea de acces străbate două parcele, lotul în cauză se consideră neconstruibil și se impune elaborarea și avizarea în prealabil obținerii unei autorizații de construire, a unui PUD. Profilul de stradă este de minim 9.00m (pentru circulații noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte și 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interzicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și 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 în vigoare.
- stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcție de destinația construcțiilor, respective: la construcții colective se va prevedea un spațiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unități locative.

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

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

### **SPAȚII VERZI**

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

Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dale înierbate.

- la calculul suprafeței totale de spațiu verde se includ doar acele suprafețe înierbate/plantate ce au suprafața minimă de 4mp
- necesarul minim de spații verzi se stabilește conform reglementărilor fiecărui U.T.R.

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

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

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

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

### **LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII**

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

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

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

acțiune aprobat în prealabil.

#### METODOLOGIA DE RECEPȚIE A IMOBILELOR

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 punctelor gospodărești, a parcărilor și a spațiilor verzi autorizate, conform planului de acțiune aprobat/proiectului autorizat.
- este asigurată bransarea imobilelor la utilități;
- sunt realizate soluțiile de acces și împrejmuire;
- sunt realizate amenajările exterioare (suprafețe circulabile și spațiile verzi) conform autorizației de construire.
- în cazul locurilor de joacă pentru copii, acestea vor fi echipate conform proiectului autorizat.
- sunt asigurate cutii poștale numerotate pentru fiecare unitate locativă.
- construcțiile au sistemul de preluare, colectare și deversare a apelor pluviale, funcțional.
- sunt finalizate finisajele construcției conform proiectului autorizat.
- învelitoarea este realizată conform proiectului autorizat.
- realizate la cheie conform proiectului autorizat a locuințelor colective: finisajele în casa scării, parapetii balcoanelor, logiile, podestul, rampele de scară, după caz, liftul funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcarilor, punctul gospodăresc cu containere pentru fiecare tip de 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 DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, RACORDURI SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

**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 construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

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

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alimentare cu apa

Canalizare

Alimentare cu energie electrica

Gaze naturale

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:

Studiu geotehnic, verificat Af

Raport nZEB, conform MC001 revizuita

d.4) Alte acorduri/declarații:

dovada OAR

Acordul vecinilor pentru realizarea împrejuririi pe limita de proprietate sau

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

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

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

d.7) documente de plata ale următoarelor taxe:

Taxa A.C.

Taxa timbru de arhitectura

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) - Nu este cazul

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

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

Primar,  
Belce Ramona Cristina

Întocmit  
ing. Mariana Mifela Muntean



Secretar General,  
C.J. Anca-Florina Bucur

Arhitect șef,  
arh. Dan Gabriel Șopterean

Achitat taxa de: **19 lei**, conform chitanța **3002057/08.10.2025**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

PRIMAR,

\_\_\_\_\_

Întocmit

\_\_\_\_\_

SECRETAR GENERAL,

\_\_\_\_\_

ARHITECT ȘEF,

\_\_\_\_\_

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

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

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

38996 /DT/ST/ 03/12/2025

N6

Serviciu Tehnic / Adrian Bria

## AVIZ PRINCIPIU Nr. 9696

Către

**Beneficiar:** CIOCAN NICOLETA, CERNEA GINA ANCA

Adresa: VLAD TEPES nr. 13E, ap. 2

Loc. / Jud: Apahida, Cluj

Pentru obiectivul: **Doua locuinte unifamiliale, nr. cad. 69724**

**Jud. Cluj, Loc. APAHIDA, str. VLAD TEPES**

**nr. 18 B**

1. Pentru alimentarea cu apă potabilă , este necesar a se prelungi conducta de apă **existentă** pe strada **Vlad Tepes**, până în dreptul **imobilului dvs.** Conducta proiectată va fi executată din tuburi de **polietilenă de înaltă densitate** cu **Ø75mm, PN 10** și se va cupla la conducta **Ø75mm PE existentă** pe strada **Vlad Tepes**.  
În punctul de cuplare se va prevedea un cămin de vizitare, prevăzute cu vane de închidere, golire și aerisire, după caz.  
După executarea și recepționarea conductelor propuse acestea se vor preda prin protocol de predare-primire, în proprietatea domeniului public a cărui operator este Compania de Apă Someș S.A.  
Presiunea disponibilă în punctul de cuplare a conductei propuse cu conducta existentă este de cca **15m col H<sub>2</sub>O**.  
Proiectul de execuție privind prelungirea conductei publice de apă se va întocmi separat de proiectele privind bransamentele de apă.
2. Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului identificat prin planul de situație anexat, este necesar a se prelungi conducta de canalizare **existentă** pe strada **Vlad Tepes**, cu o conductă de canalizare (proiectată) în sistem gravitațional, până în dreptul **imobilului**.  
Conducta va fi pozată astfel încât să asigure acoperirea minimă la conducta de canalizare, conform Normativelor în vigoare.  
Canalizarea propusă se va executa din tuburi cu DN 30cm, **PVC minim SN8 compact** , îmbinate cu mufă și inel de cauciuc și se va cupla la canalizarea publică cu DN 30 cm, **existentă**, pe strada **Vlad Tepes** , având cota radier în punctul de cuplare cca **-1.50 m**.  
Cuplarea la rețeaua existentă se va face prin intermediul unui cămin de vizitare.  
După executarea și recepționarea conductelor propuse acestea se vor preda prin protocol de predare-primire, în proprietatea domeniului public a cărui operator este Compania de Apă Someș S.A.  
Proiectul de execuție privind prelungirea conductei publice de canalizare se va întocmi separat de proiectele privind racordurile de canalizare.
3. **APELE PLUVIALE**  
Apele pluviale nu se vor deversa în canalizarea menajeră, aceasta fiind dimensionată numai pentru preluarea debitelor de apă menajeră.  
În cazul în care se vor racorda ape pluviale la această canalizare, ne rezervăm dreptul de a sista serviciul privind preluarea apelor uzate la rețeaua publică de canalizare.  
Pentru evacuarea apelor pluviale aferente imobilului dvs., se vor realiza lucrări pentru înmagazinarea și utilizarea acestora în gospodărie.

Toate cheltuielile necesare execuției lucrării avizate, vor fi suportate de către beneficiar.



38996 /DT/ST/ 03/12/2025

Proiectul de execuție va fi întocmit și verificat de către proiectanți de specialitate și va fi prezentat Companiei de Apă Someș SA pentru avizare.

Lucrarea propusă se va executa în baza Legii 50/1991 republicată și actualizată și a documentației tehnice avizată de Compania de Apă Someș S.A.

Executarea lucrărilor care fac obiectul prezentului aviz de principiu, fără documentație tehnică avizată de C.A.Somes SA, se sancționează conform legislației în vigoare.

La recepția lucrării, se va prezenta cartea tehnică a construcției și autorizația de construire pentru lucrarea solicitată .

Prezentul aviz este valabil un an de la data semnării lui.

Valabilitatea acestui aviz se prelungește automat în cazul avizării documentației tehnice de execuție întocmită în baza prezentului aviz de principiu.

**DIRECTOR TEHNIC**

Ing. Dan GAVREA

Dan-  
Felician  
Gavrea

Semnat digital  
de Dan-Felician  
Gavrea  
Data: 2025.12.17  
14:39:00 +02'00'

**SERVICIU TEHNIC**

Ing. Adrian Ciont

Adrian  
Ciont

Semnat digital de  
Adrian Ciont  
Data: 2025.12.17  
14:13:11 +02'00'





**Distribuție  
Energie  
Electrică  
România**  
Sucursala Cluj-Napoca

**Distribuție Energie Electrică România** Sucursala Cluj-Napoca  
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

Fax: +40264 205704

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123  
www.distributie-energie.ro

office.cluj@distributie-energie.ro

Anexa nr. ... la contractul de furnizare/distribuție nr. ...

POD: -

**AVIZ TEHNIC DE RACORDARE  
PENTRU CONSUMATOR CASNIC**

Nr. 6010260202709 din 16.03.2026

Ca urmare a Cererii înregistrate cu nr. 6010260202709 din data 21.02.2026, având ca scop **Instalație nouă** adresată de **CIOCAN NICOLETA**, pentru Casa ce aparține **utilizatorului CIOCAN NICOLETA** cu domiciliul în județul **CLUJ**, COMUNA **APAHIDA**, sat **APAHIDA**, cod poștal **407035**, strada **VLAD TEPEȘ**, nr. **13E**, bloc **CORP C4**, scara -, ap. 2, telefon - și a analizării documentației anexate acesteia, depusă complet la data **16.03.2026**, în conformitate cu prevederile **Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public**, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 59/2013, cu modificările și completările ulterioare, denumit în continuare **Regulament**, se

**APROBĂ RACORDAREA LA REȚEAUA ELECTRICĂ A  
locului de consum Permanent Casa**

amplasat(ă) în județul **Cluj**, Comuna **APAHIDA**, sat -, cod poștal **407035**, strada **VLAD TEPEȘ**, nr. **18B**, bloc -, scara -, ap. -, nr. cadastral -, în condițiile menționate în continuare.

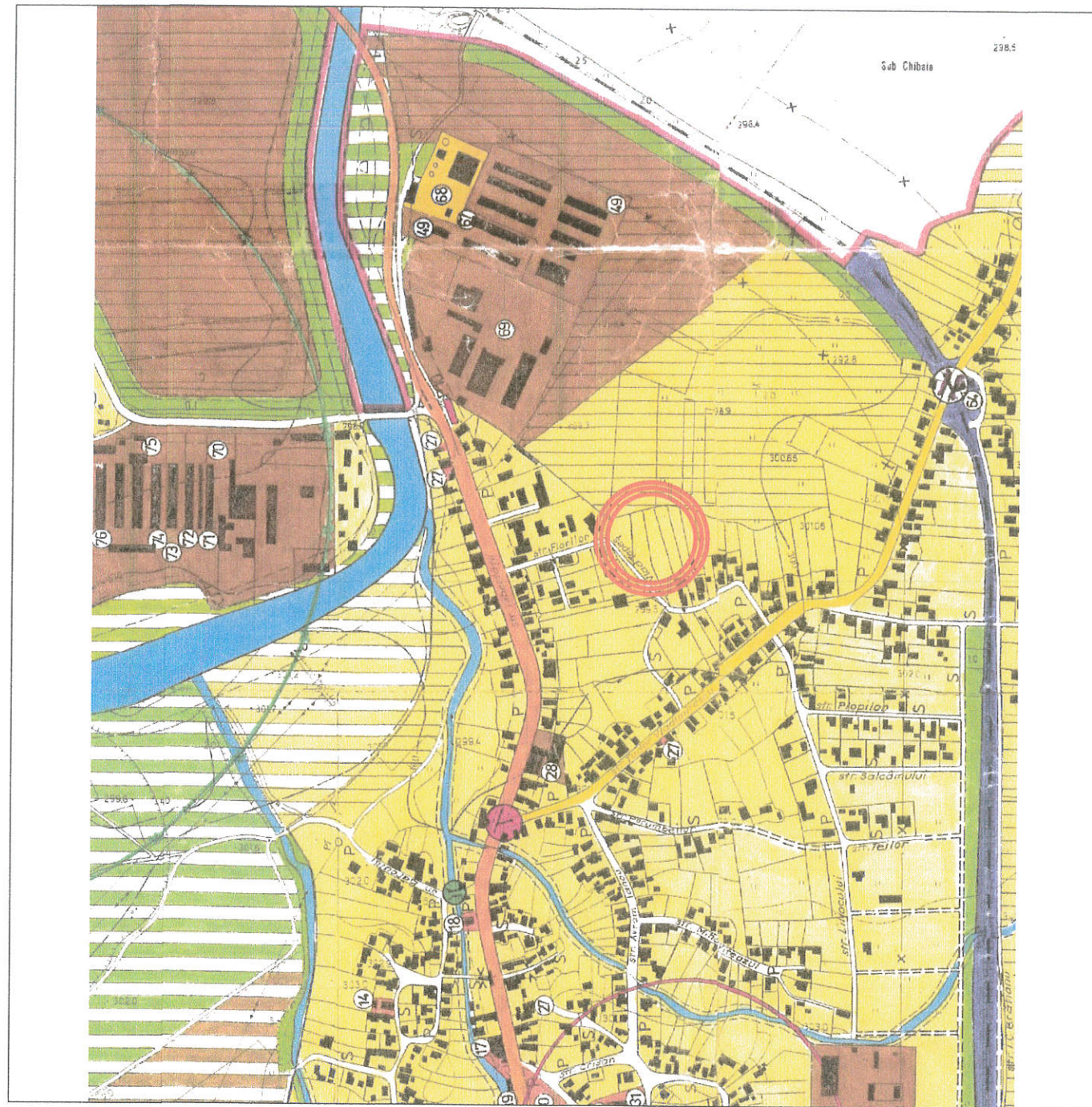
**1. Puterea aprobată:**

Puterea maximă simultană ce poate fi absorbită	Situția existentă în momentul emiterii avizului	Puterea aprobată pentru organizare de șantier, valabilă până la data	Evoluția puterii aprobate				
			Etapa I, valabila de la data	Etapa a IIa, valabila de la data	Etapa a IIIa, valabila de la data	Etapa a IVa, valabila de la data	Etapa finala, valabila de la data
(kW)	-		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
(kVA)	0,00	0,00	4,44	4,44	4,44	4,44	4,44
Puterea maximă simultană ce poate fi absorbită fără realizarea lucrărilor de întărire	(kW)						
	(kVA)						

- 2. Descrierea succintă a soluției de racordare corelată cu evoluția puterii aprobate, stabilită prin fisa de soluție nr. 6010260202709/16.03.2026 sau studiul de soluție nr. , avizat de CTA DEER cu documentul nr / :**
- a) Punctul de racordare este stabilit la nivelul de tensiune **0.4 kV**, la **Lea 0.4kV**, **PTA 1 APAHIDA**, - kV, - kVA
- b) Instalația de racordare existentă în momentul emiterii avizului: -



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Amplasament: Apahida, zona str. Vlad Tepes, jud. Cluj, nr. cad.: 69724

U.T.R.: Le3 - Locuințe și funcțiuni complementare  
 POT max= 35%  
 CUT max= 0.9

ORDINUL ARHITECTURII  
 DIN ROMÂNIA  
 3377  
 Adrian ILIE  
 Arhitectură Interioară

Categoria de importanta: D  
 Clasa de importanta: IV  
 Grad de rezistenta la foc: III

Obiectiv:	CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER	Proprietar:	CIOCAN NICOLETA / CERNEA GINA ANCA loc. Apahida, str. Vlad Tepes, nr.13E, corp C4, ap. 2
Amplasament:	LOC. APAHIDA, STR. VLAD TEPES, NR. CAD. 69724, JUD. CLUJ		

PROIECTANT ARHITECTURA <b>SC SPIN STUDIO SRL</b> J 12/2400/2006, 18850004 Baciu, str. Castanilor nr. 30 jud. Cluj, tel.: 0723 358758			Denumire plansa:
Sef proiect	arh. Adrian Ilie		<b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>
Proiectat	arh. Adrian Ilie		
Desenat	arh. Adrian Ilie		

Data	Scara	Format	Nr. proiect	Faza	Plansa nr.
2025. 06. 25.	1:5000	A3 L	03/2024	DTAC	A.01



Nr. cadastral: 69724  
 S.acte=941mp; S.masurata=941mp;  
 Adresa corpului de proprietate:  
 loc.Apahida, com.Apahida, jud.Cluj  
 Nr. CF: 69724 Apahida

Beneficiari:  
 Ciocan Nicoleta  
 Cernea Gina-Anca



591250

591250

591200

591200

Parcela (Nr.cad:69724)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
186	591198.921	404989.644	12.162
1	591210.527	404986.010	40.556
2	591249.230	404973.890	20.544
235	591257.818	404992.553	8.816
3	591249.168	404994.254	16.183
4	591233.260	404997.224	19.824
227	591213.916	405001.559	10.508
225	591203.845	405004.558	15.706

S(Nr.cad:69724)=941.28mp P=144.298m

Executant:  
 ing.Moldovan Ovidiu Bogdan

Aut. nr. 184

2025.06.20 15:34

2025.06.20 15:34

2025.06.20 15:34

2025.06.20 15:34



Blaga Corina-Camelia  
 Digitally signed by Blaga Corina-Camelia  
 Date: 2025.06.23 11:06:33 +03'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Sistem de cot: Marea Neagra 1975

Categoria de importanta: D  
 Clasa de importanta: IV  
 Grad de rezistenta la foc: III

### PLAN DE SITUATIE PROPUS

Amplasament: Apahida, zona str. Vlad Tepes, jud. Cluj, nr. cad.: 69724

U.T.R.: Le3 - Locuinte si functiuni complementare  
 POT max= 35%  
 CUT max= 0.9

#### BILANT TERITORIAL

Propus	mp	%
Constructie	325.26	34.57
Terase	84.52	8.98
Circulatii auto/pietonale	261.47	27.79
Suprafata inierbata	269.75	28.66
<b>TOTAL</b>	<b>941.00</b>	<b>100.00</b>

#### INDICI URBANISTICI

PROBUS  
 S teren=941.00 mp

**C1**  
 Regim de inaltime: P  
 S construita= 164.16 m<sup>2</sup>  
 S desfasurata= 164.16 m<sup>2</sup>

**C2**  
 Regim de inaltime: P  
 S construita= 161.10 m<sup>2</sup>  
 S desfasurata= 161.10 m<sup>2</sup>

S construita POT= 325.26 m<sup>2</sup>  
 S desfasurata CUT= 325.26 m<sup>2</sup>  
 P.O.T.propus= 34.57%  
 C.U.T.propus= 0.35

Nr. total unitati locative: 2  
 Nr. total locuri de parcare: 4 la sol

- LEGENDA:**
- Limita de proprietate amplasament studiat
  - Constructii vecine
  - Constructii propuse
  - Terase
  - Alei de incinta auto si pietonal
  - Spatiu verde amenajat
  - Acces carosabil
  - Acces pietonal
  - Circulatie auto publica

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMANIA  
 3377  
 Adrian  
 ILIE  
 Arhitect cu drept de semnatura

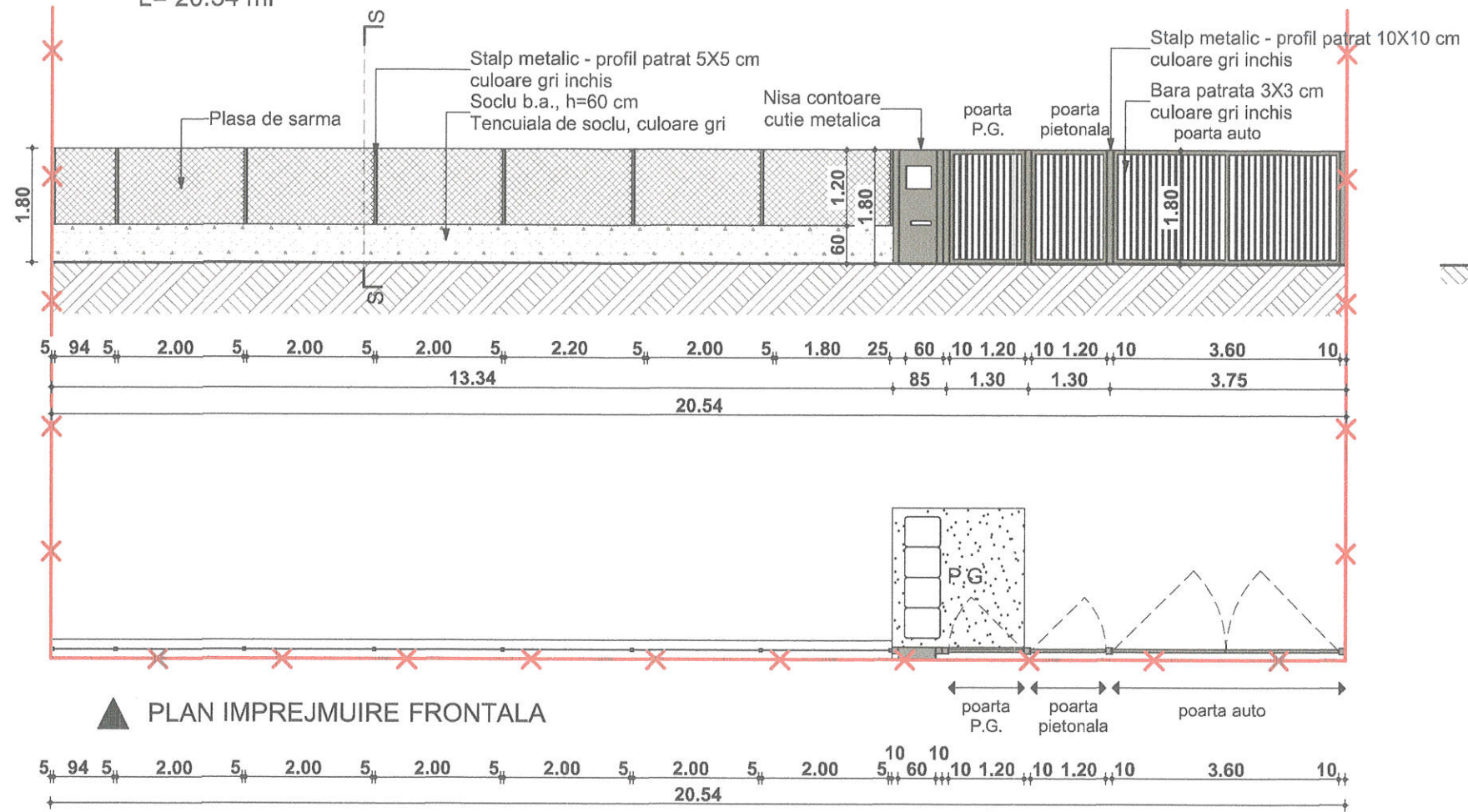
<b>Obiectiv:</b>	CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER	<b>Proprietar:</b>	CIOCAN NICOLETA / CERNEA GINA ANCA loc. Apahida, str. Vlad Tepes, nr.13E, corp C4, ap. 2
<b>Amplasament:</b>	LOC. APAHIDA, STR. VLAD TEPES, NR. CAD. 69724, JUD. CLUJ		

<b>PROIECTANT ARHITECTURA</b> <b>SC SPIN STUDIO SRL</b> J 12/2400/2006, 18850004 Baciu, str. Castanilor nr. 30 jud. Cluj, tel.: 0723 358758		 	<b>Denumire plansa:</b>
Sef proiect	arh. Adrian Ilie		<b>PLAN DE SITUATIE PROPUS</b>
Proiectat	arh. Adrian Ilie		
Desenat	arh. Adrian Ilie		

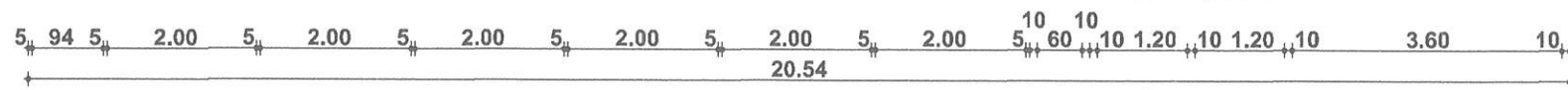
<b>Data</b>	4/1/2026	<b>Scara</b>	1:500	<b>Format</b>	A3 L	<b>Nr. proiect</b>	03/2024	<b>Faza</b>	DTAC	<b>Plansa nr.</b>	A.03
-------------	----------	--------------	-------	---------------	------	--------------------	---------	-------------	------	-------------------	------



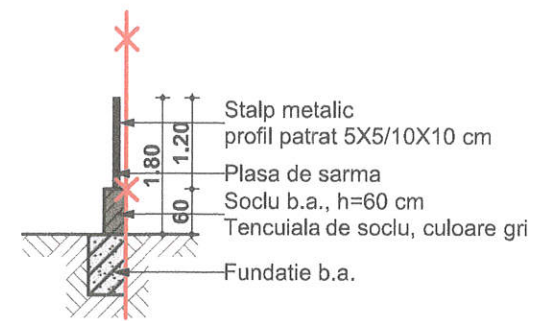
▼ VEDERE IMPREJMUIRE FRONTALA  
L= 20.54 ml



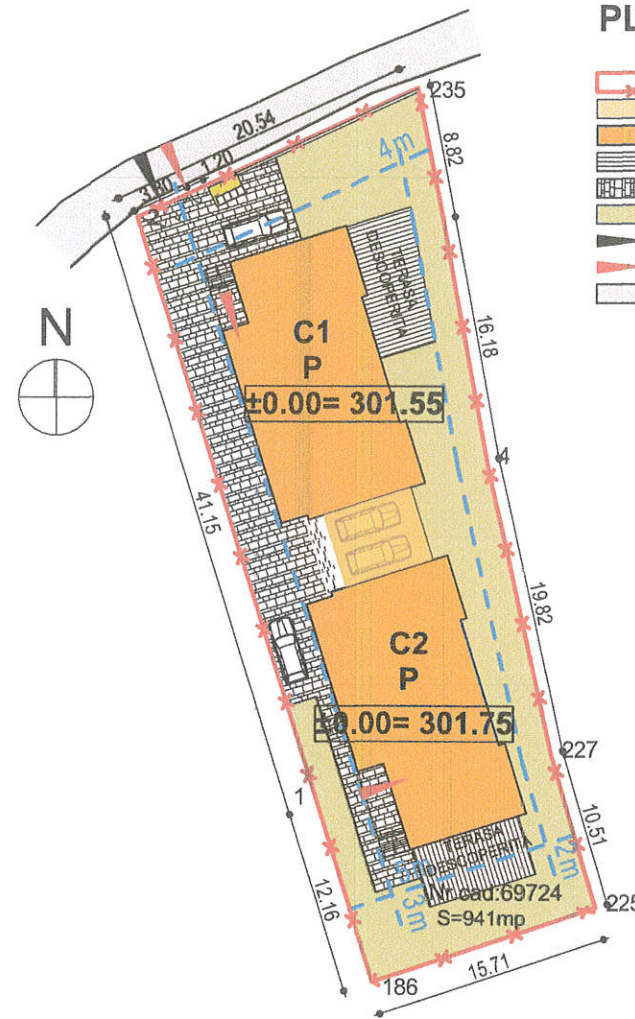
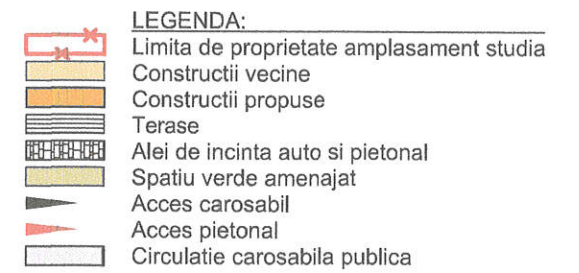
▲ PLAN IMPREJMUIRE FRONTALA



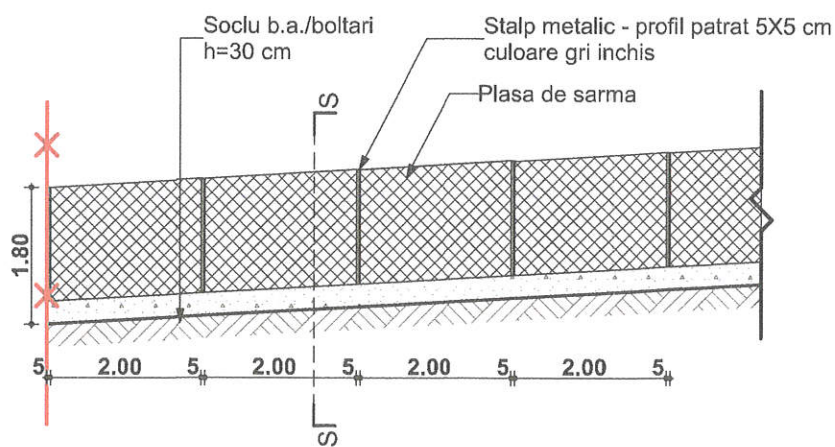
▼ SECTIUNE



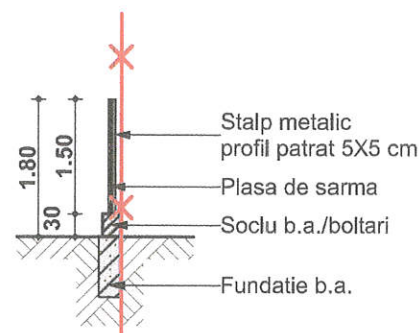
PLAN IMPREJMUIRE



▼ VEDERE IMPREJMUIRE LATERALA si POSTERIOARA  
L= 124.35 ml



▼ SECTIUNE





Nota:

- imprejmurile propuse se vor realiza strict pe proprietatea beneficiarului
- imprejmurile vor avea inaltimea de 1.80 de la terenul natural
- portile se vor deschide spre interiorul parcelei

Categoria de importanta: D  
Clasa de importanta: IV  
Grad de rezistenta la foc: III

Obiectiv:	CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER	Proprietar:	CIOCAN NICOLETA / CERNEA GINA ANCA
Amplasament:	LOC. APAHIDA, STR. VLAD TEPEȘ, NR. CAD. 69724, JUD. CLUJ	loc. Apahida, str. Vlad Tepes, nr.13E, corp C4, ap. 2	

PROIECTANT ARHITECTURA <b>SC SPIN STUDIO SRL</b> J 12/2400/2006, 18850004 Baciu, str. Castanilor nr. 30 jud. Cluj, tel.: 0723 358758	 	Denumire plansa:	<b>PLAN IMPREJMUIRE</b>
Sef proiect	arh. Adrian Ilie		
Proiectat	arh. Adrian Ilie		
Desenat	arh. Adrian Ilie		

Data	4/1/2026	Scara	1:500, 1:100	Format	A3 L	Nr. proiect	03/2024	Faza	DTAC	Plansa nr.	A.13
------	----------	-------	--------------	--------	------	-------------	---------	------	------	------------	------

ORDINUL ARHITECȚILOR  
DIN ROMÂNIA  
3377  
Adrian  
ILIE  
Arhitect cu drept de semnătură

