

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 Ghiran Lucian Valer

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 Ghiran Lucian Valer, proiect din inițiativa primarului, documentația nr.18067/18.05.2026, referatul de aprobare al primarului cu nr.21915/12.06.2026 și raportul de specialitate nr. 21917/12.06.2026 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

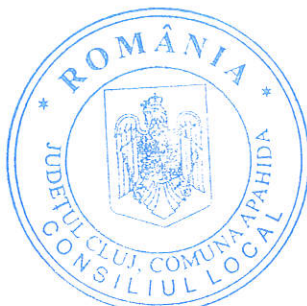
Art. 1. Se avizează de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei lucrările care se vor desfășura pe domeniul public privind "*Modificare Acces Auto și pietonal*" în localitatea Dezmir, str. Criseni, nr.64, identificat în CF nr. 67215-Apahida, nr. cad. 67215, Comuna Apahida, jud. Cluj, Ghiran Lucian Valer.

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-aphida.ro.

Inițiator
Primar,
Belce Ramona Cristina



Avizat,
Secretar General
cj. Bucur Anca Florina



Nr. 21915 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 **GHIRAN LUCIAN VALER**

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. **18067** din **18.05.2026**, prin care solicită avizul Consiliului local în vederea efectuării de lucrări pe domeniul public al comunei Apahida, precum și 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 **GHIRAN LUCIAN VALER**.

PRIMAR,
BELCE RAMONA - CRISTINA





COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 21917 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 modificării accesului auto și pietonal pentru parcela înscrisă în CF 67215-Apahida, nr. cad. 67215, se propun a se efectua unele lucrări pe domeniul public:

1. MODIFICARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL

- Lucrările se vor realiza în **loc. Dezmir str. Crișeni nr. 64**
- Beneficiar: **Ghiran Lucian Valer**

În scopul autorizării construcțiilor pe parcela mai sus amintită, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 81 din 13.02.2026.

Lucrările sunt necesare a se executa în vederea asigurării accesului nou pe proprietatea situată în loc. Dezmir str. Crișeni nr. 64, în principal din cauza imposibilității de a modifica poziția rețelelor de utilități (stâlp electric care nu poate să fie mutat). Modul de amenajare a accesului auto și pietonal pe parcela se va detalia la faza DTAC.

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

Considerăm necesară investiția propusă întrucât asigură accesul la imobilul teren identificat cu număr cadastral 67215, proprietatea solicitantului. În consecință, propunem adoptarea unei hotărâri a consiliului local în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, care să aprobe continuarea demersurilor în vederea executării lucrărilor pe domeniul public.

ARHITECT ȘEF
arh. Dan-Gabriel Șoptorean

ROMÂNIA
COMUNA APAHIDA

Județul: Cluj
Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 4485243
Adresa: APAHIDA, Str. LIBERTATII, Nr. 122, Jud. Cluj

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CREDITORULUI



Seria CHP.
Nr. 1617

Din: 18.05.2026

MODEL 2016 - ITL 1 - Regim special

CHITANȚĂ

PENTRU CREANȚELE BUGETARE LOCALE

P.F. NR. ROL NOMINAL UNIC 19619
Codul de identificare fiscală (C. I. F.) 1800621125891

C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

Nume: GHIRAN LUCIAN VALER
Adresa: Mun CLUJ-NAPOCA, Str. TELEORMAN, Nr. 15-17, Ap. 45,
Jud. CLUJ, ROMANIA

DENUMIREA CREANȚEI BUGETULUI LOCAL	CODUL din clasificția bugetară	Sume încasate					Bonificații
		Curent ¹⁾	Rămășiță ²⁾	Majorări	Penalități	Total ³⁾	
Taxa de Aviz Consiliul Local	18.2A.50	23.00	0.00	0.00	0.00	23.00	0.00
TOTAL		23.00	0.00	0.00	0.00	23.00	0.00

Suma în litere: ==DOUĂZECI ȘI TREI DE LEI==

1) Obligații cu termene de plată în anul curent

2) Obligații restante la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior

3) Totalul achitat. Nu include bonificația acordată pentru plata anticipată a creanțelor datorate pentru întregul an.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A ÎNCASATORULUI	LEGITIMAȚIA NR.	POP TIMEA ROXANA	
---	--------------------	------------------	--



18 mai 2026, 11:44:25

(semnatura)

Jaxă aviz. CL: 23/lu



50

JUDEȚUL CLUJ		
COMUNA APAHIDA		
ÎNREGISTRAT LA NR. 18067		
ZIUA	LUNA	ANUL

Către Primăria Apahida,

18. MAI. 2026

Subsemnatul Lucian Știran Văler, cu domiciliul în Cluj-Napoca, Str. Teleorman Nr. 15-17, Ap. 45, Sc. 3, Et. 3, Cluj, solicit aviz consiliului Local în calitate de administrator domeniu public pt. lucrarea amenajare acces auto și pietonal în localitatea Desamb Str. Cămin Nr. 64 - Am. CNP 1800621125891.

Data

18.05.2026

Semnătura



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 81 din 13.02.2026

în scopul: MODIFICARE ACCESE AUTO SI PIETONALE

Ca urmare a cererii adresate de **GHIRAN LUCIAN VALER** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada **TELEORMAN, nr. 15-17, ap. 45**, cnp/cui **1800621125891**, telefon/fax **0745640585**, e-mail _____, înregistrată la nr. **2851** din **27.01.2026**

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Dezmir, strada **CRISENI, nr. 64** tarla _____ parcela _____, C.F.: **67215 Apahida** numar cadastral/topografic: **67215**.

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 Dezmir și aparține persoanelor fizice, conform C.F. Nr. 67215-Apahida, Nr. cad. 67215

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: curți- construcții

Destinația stabilită prin P.U.G. localitatea Dezmir: Locuințe și funcțiuni complementare **UTR Le2**;

3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 1590 mp.

UTR Le2:

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mica producție.

Utilizări permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea locuințelor sau reconversia spațiilor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public, comerț, servicii, loisir, turism, inclusiv pensiuni turistice, mica producție, anexe diferite.

Utilizări interzise:

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

Caracteristicile parcelelor:

Suprafața minimă de teren în următoarele situații:

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

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

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

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi; clădirile cu înălțimea mai mare ca distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acesteia se va

elabora PUZ. Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

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

Circulatii si accesuri:

Parcelele au asigurat un acces minim de 3.50 m. Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora se poate face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier. Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face funcție de destinația construcțiilor (vezi cap.

PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

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

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

POT = 35%

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+1+M

Aspectul exterior al cladirilor:

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

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

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

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 placi de azbociment si tabla metalica. Anexele vizibile din spatii publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale, în cee ace privește volumetria, cromatica și materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta in planul fatadei, adaptate prin alcauire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomanda utilizarea literelor volumetrice evitandu-se montarea casetelor luminoase.

Spatii libere si plantate:

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

Echipare tehnico-edilitară:

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

Împrejmuiri:

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

Competente de autorizare:

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

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor. Pentru construcții noi propuse pe loturi cu frontul la drumul național și pentru deschideri noi de acces la DN16 se va solicita Avizul DRDP Cluj.

Reglementari prin:

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

PREVEDERI GENERALE

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

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

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

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 înțeles urban. Se va evita obținerea de acorduri notariale de la parcele dezmembrate doar cu scopul eludării prezentului articol. Se interzice divizarea unităților locative din cadrul locuințelor colective. Aceasta prevedere se poate modifica prin PUZ în cazuri bine justificate.

EVACUAREA DEȘEURILOR

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

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

În cazul în care, pe parcela învecinată există construcții față de care diferența dintre cea existentă și cea propusă este de maximum două etaje, atunci retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse, măsurată perpendicular pe aceasta, de la limita de proprietate. Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maximum 30m. Pentru modificarea acestei prevederi se va elabora un P.U.Z. Este interzisă construirea pe limita de proprietate în localitățile: 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 parcarilor amplasate la sol, se va păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit ale apartamentelor de la parter.
- când necesarul de locuri de parcare depășește 20 de unități se impune rezervarea a 3% dintre locuri pentru vehicule electrice.
- necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități se va stabili procentual conform legislației în vigoare.
- stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face în funcție de destinația construcțiilor, respective: la construcții colective se va prevedea un spațiu comun, dimensionat astfel : 1 loc bicicletă / 5 unități locative.

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

- dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autoturisme, motocicletă, 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, antidrapantă.

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 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:**
MODIFICARE ACCESE AUTO SI PIETONALE

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:

Canalizare

Alimentare cu apa

Gaze naturale

Alimentare cu energie electrică

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:

d.4) Alte acorduri/declarații:

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

Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Cluj Serviciul rutier

Aviz Consiliul Local Apahida în calitate de administrator al domeniului public

d.7) documente de plată ale următoarelor taxe:

Taxa A.C.

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
Cosmin Ioan Cosma



Secretar General,
C.J. Anca-Florina Bucur

Arhitect șef,
arh. Dan Gabriel Șoptorean

Achitat taxa de: **28,90 lei**, conform chitanța nr. **6001113/27.01.2026**.

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: _____



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67215 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1474 DEZMIR

Nr. topografic:1069/1/33

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67215	1.590	Imobil imprejmuit la Nord si Vest prin gard de lemn, la Est prin gard de metal, iar la Sud prin gard de plasa de sarma.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	67215-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Dezmir	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:61 mp; locuința: parter cu 2 camere, cămară alimente și antreu, zidărie de cărămidă, planșeu și șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă.
A1.2	67215-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Dezmir	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66 mp; Bucătărie, antreu, grajd vechi, și șură din zidărie de cărămidă , planșeu și șarpante din lemn, învelitoare din țiglă.
A1.3	67215-C3	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Dezmir	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:211 mp; Grajd nou din zidărie de caramida, pe fundatie din beton, cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla.
A1.4	67215-C4	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Dezmir	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; Anexe-magazia 1, cu pereti din lemn, invelitoare din tabla, cotet de porci cu zidarie de caramida, sarpante din lemn si invelitoare din tabla.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14510 / 29/07/2004	
Act Adjudecare nr. dosar exec.nr.470/2001 și 217/2004 emis de Biroul Executorului Judecătoresc Câmpian Mihai Radu, cerere 14510, din 29/07/2004 emis de .;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) GHIRAN LUCIAN - VALER	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

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

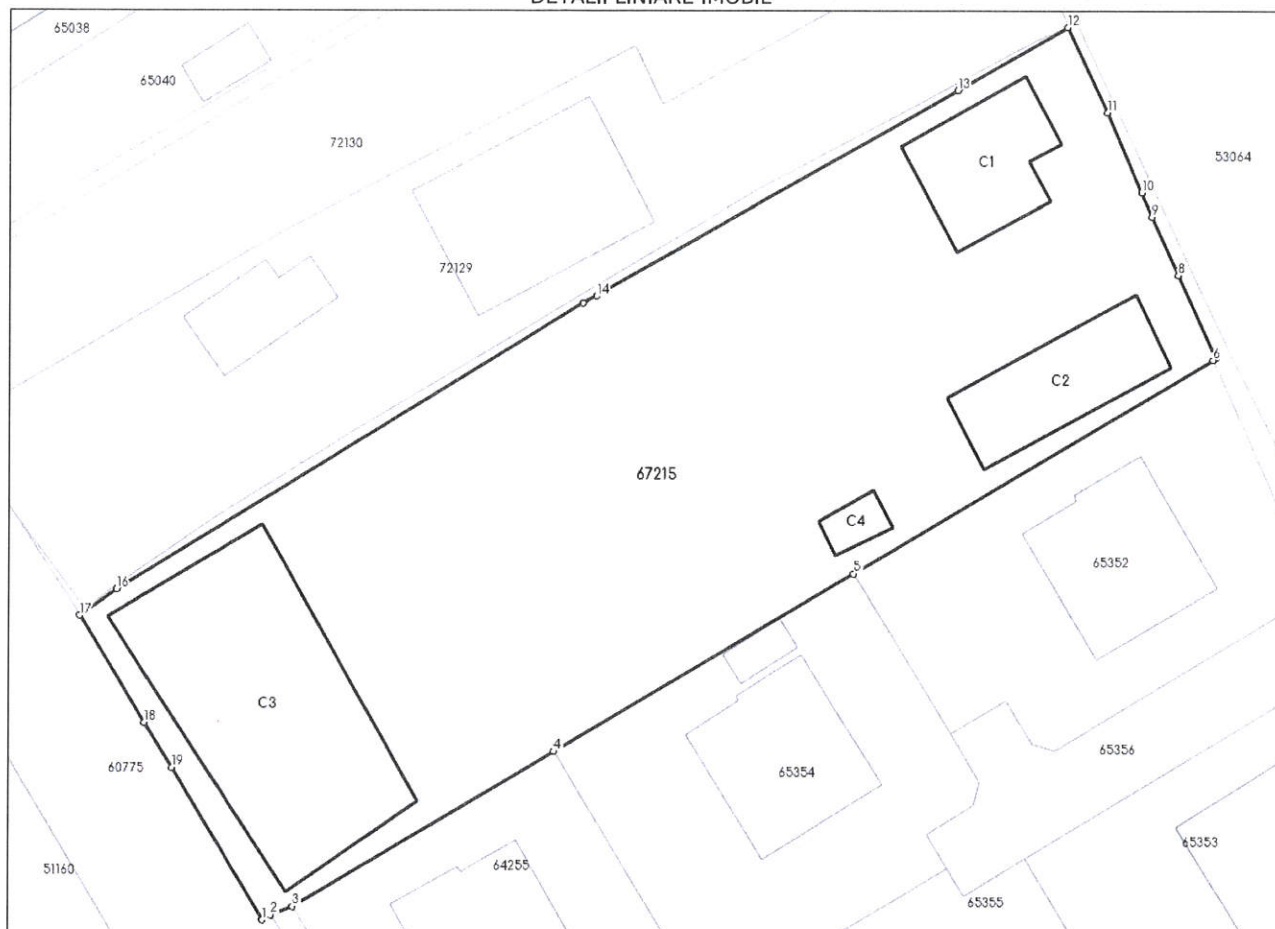
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67215	1.590	Imobil împrejmuit la Nord și Vest prin gard de lemn, la Est prin gard de metal, iar la Sud prin gard de plasa de sarma.

* 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	curți constructii	DA	1.590	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67215-C1	construcții de locuințe	61	Cu acte	S. construită la sol:61 mp; locuință: parter cu 2 camere, cămară alimente și antreu, zidărie de cărămidă, planșeu și șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă.
A1.2	67215-C2	construcții anexa	66	Cu acte	S. construită la sol:66 mp; Bucătărie, antreu, grajd vechi, și șură din zidărie de cărămidă, planșeu și șarpante din lemn, învelitoare din țiglă.
A1.3	67215-C3	construcții anexa	211	Cu acte	S. construită la sol:211 mp; Grajd nou din zidărie de cărămidă, pe fundație din beton, cu șarpanta din lemn și învelitoare din țiglă.
A1.4	67215-C4	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol:10 mp; Anexe-magazia 1, cu pereți din lemn, învelitoare din tabla, cotet de porci cu zidărie de cărămidă, șarpante din lemn și învelitoare din tabla.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	0.589
2	3	1.466
3	4	18.865
4	5	21.652
5	6	25.997
6	7	0.241
7	8	5.665
8	9	3.954
9	10	1.641
10	11	5.386
11	12	5.827
12	13	7.888
13	14	25.836
14	15	0.922
15	16	34.0
16	17	2.816
17	18	7.782
18	19	3.277
19	1	10.996

** 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, 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,

11/05/2026, 09:13

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>

Memoriu tehnic
Autorizatie modificatoare la AC nr.388 din 22 dec.2025
Modificare acces auto si pietonal

Beneficiar: GHIRAN LUCIAN VALER

Amplasament : Jud. Cluj, Com. Apahida, Sat. Dezmir str.. Criseni nr.64

Categoria de importanta	D
Clasa de importanta	III
Grad de rezistenta la foc	III-IV
Zona seismica	$ag=0.10g$
Zona vant	$gb=0.5kPa$
Zona Zapada	$Sk=1.5KN/m^2$

Se doreste modificarea acceselor auto si pietonale, in principal din cauza imposibilitatii de a modifica pozitia retelelor de current si gaz.

Astfel se vor muta accesele auto si pietonale conform planului de situatie prezentat-plan de situatie propus.

Actual sunt autorizate doua accese auto si doua pietonale de 3,00m latime respectiv 1,00m latime.

Unul dintre accese-auto si pietonal nu se poate realiza, accesul auto din cauza stalpului electrica ce nu se va putea muta, cat si contorul de gaz, care incurca una dintre intrarile pietonale.

Astfel se propun:

- doua intrari auto de 3,00 m fiecare, porțile se vor deschide obligatoriu **spre interiorul curții**, pentru a nu bloca trotuarul sau carosabilul în timpul manevrelor.
- doua intrari pietonale de 1,00 m si un punct gospodaresc de 1,50m

Se va realiza legatura intre drumul public si curtea imobilului fara a afecta carosabilul public, rigola/santul stradal existent.

Accesele se vor realiza direct din drumul modernizat, respectiv pe podurile/trecerile din beton existente fara a afecta cota drumului communal existent.

Lucrările nu afectează rețelele edilitare subterane sau aeriene din zonă.

Scurgerea apelor pluviale din zona accesului se va face către rigola străzii, fără a produce bălțiri pe proprietate sau pe trotuar.

Proiectul va respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aplicabil în zona.

Nu este nevoie de interventii la carosabilul existent/drumul public.

Indici existenti:

Steren =1590 mp
Suprafața construită :408.90 mp.
Suprafața desfășurată: existenta Adc= 642.40 mp

POT existent =25.66%.- ramane neschimbat
CUT existent = 0.38
CUT propus = 0.40
Regim de înălțime existent= S(p)+P+1E
Suprafata carosabil = 234 mp
Suprafata verde = 808 mp.

Indici propusi:

Steren =1590 mp.- ramane neschimbat
Suprafața construită :408.90 mp.- ramane neschimbata
Suprafața desfășurată: propusa Adc= 642.40 mp .- ramane neschimbata
POT existent =25.66%.- ramane neschimbat
CUT existent = 0.38- ramane neschimbat
CUT propus = 0.40- ramane neschimbat
Regim de înălțime propus= S(p)+P+1E- ramane neschimbat
Suprafata carosabil = 300 mp
Suprafata verde = 771 mp.

Conform legii 50/1991,ord.839/2009, art.79, executantul lucrării este obligat sa sesizeze proiectantul, prin intermediul beneficiarului cu privire la neconformitățile și neconcordanțele constatate în proiect în vederea soluționării acestora înainte de începerea lucrării, acestea datorită neregularităților construcției existente.

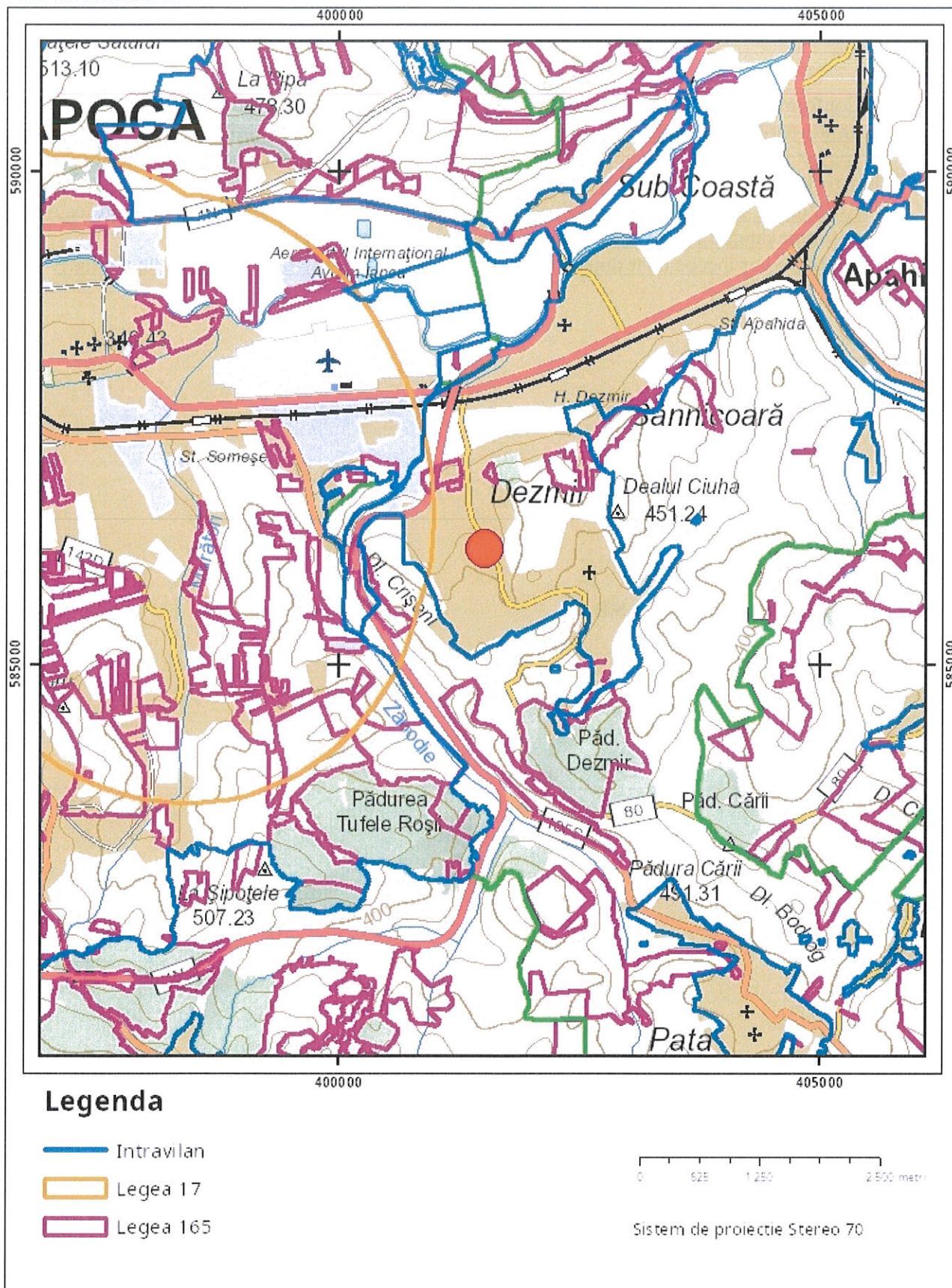
Eventualele necorelări între realitate și proiectul tehnic se vor soluționa de către proiectant, și se vor da dispozitivii de șantier, în cazul modificării soluțiilor tehnice.

Lucrările vor începe doar după autorizarea lucrărilor propuse de către organele abilitate.

Cluj-Napoca 2026

Intocmit:
S.C.Pocruianu Construct S.R.L.

Plan de ansamblu

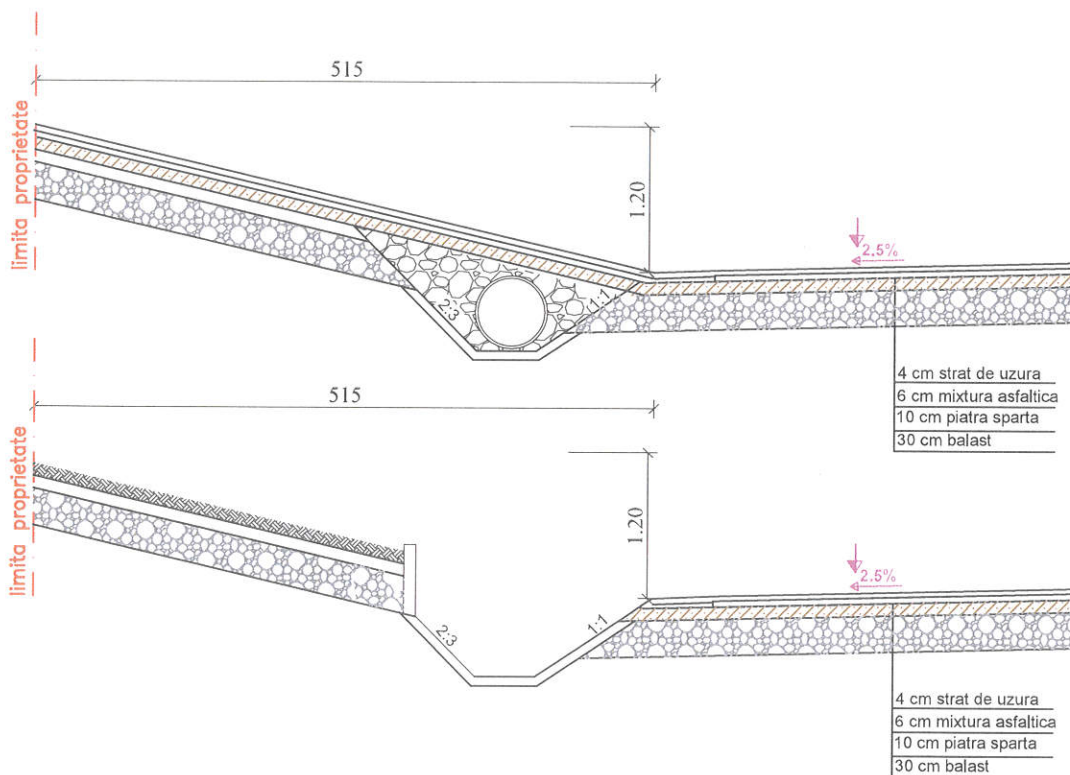


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □


Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-10-2020
Data și ora generării: 16-01-2026 20:50

PROFIL REALIZARE ACCES



Categoria de importanta	D
Clasa de importanta	III
Grad de rezistenta la foc	III-IV
Zona seismica	ag=0.10g
Zona vant	gb=0.5kPa
Zona Zapada	Sk=1.5kN/m2

VERIF. / EXP.	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA :
VERIFICATOR			A1	
 <p>S.C. POCRUIANU CONSTR. S.R.L. str. Episcoposilor nr. 17 Zalau, Salaj CJ 411200/06 PI 912/2018</p>			BENEFICIAR :	PROIECT NR.:
			GHIRAN LUCIAN VALER	107/ 2026
			TITLU PROIECT :	FAZA:
			AUTORIZATIE MODIFICATOARE Schimbare accese auto si pietonale str.Criseni nr.64 , sat Dezmir, com.Apahida, jud.Cluj.	D.T.A.C.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA :	TITLU PLANSA :
ARHITECT	Arh. Murzea Ioan		1:500	SECTIUNE REALIZARE ACCES
INTOCMIT	Ing. Pocruianu N.		DATA :	PLANSA NR.:
DESENAT	Ing. Pocruianu N.		ian. 2026	A02.2

