

HOTĂRÂRE

Nr. .../27.08.2026

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 Ilieș Vlad Bogdan

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară la data de 27.08.2026.

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 Ilieș Vlad Bogdan proiect din inițiativa primarului, documentația nr. 27384/24.07.2026, referatul de aprobare al primarului cu nr. 29525/13.08.2026 și raportul de specialitate nr. 29526/13.08.2026 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.

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se avizează de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei lucrările care se vor desfășura pe domeniul public privind "Amenajare acces auto și pietonal" în localitatea Dezmir, str. Lacului, nr. 7A, com Apahida, jud. Cluj, de către Ilieș Vlad Bogdan.

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 cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida, pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Inițiator
Primar,
Belce Ramona Cristina



Avizat,
Secretar General
cj. Bucur Anca Florina





Nr. 29525 din 13.08.2026

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 **ILIEȘ VLAD-BOGDAN**

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. **27384** din **24.07.2026**, 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 **ILIEȘ VLAD-BOGDAN**.

PRIMAR,
BELCE RAMONA - CRISTINA





COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 29526 din 13.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

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

În urma demersurilor întreprinse de beneficiar în vederea amenajării unui acces auto și pietonal către parcela înscrisă în CF nr. 71601-Apahida, nr. cadastral 71601, pentru care se intenționează obținerea Autorizației de Construire în vederea înființării unui drum de servitute, se propune realizarea unor lucrări pe domeniul public, după cum urmează:

1. AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL

- Lucrările se vor realiza în **loc. Dezmir str. Lacului nr. 7A**
- Beneficiar: **ILIEȘ VLAD-BOGDAN**

În scopul autorizării înființării drumului de servitute, pe parcela mai sus amintită, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 418 din 17.06.2026.

Lucrările sunt necesare a se executa în vederea asigurării accesului pe proprietățile private situate în loc. Dezmir str. Lacului. Modul de amenajare a accesului auto și pietonal pe parcele se va detalia la faza DTAC.

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

Considerăm necesara investiția propusă întrucât asigura accesul la imobilele teren identificate cu numere cadastrale 71601; 72042, 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 Șopterean

Cerere
Catre Consiliul Local Apahida,

Subsemnatul Ilies Vlad Bogdan, domiciliat în Cluj-Napoca, strada Edgar Quinet nr. 55, etaj 1, apartament 12, identificat prin CI seria CJ, număr 639495, vă rog respectuos să îmi eliberați avizul favorabil în vederea obținerii autorizației de construire pentru "Infintare drum de servitute/ Iniintare acces drum servitute cu modificari la rețele edilitare", conform certificatului de urbanism nr. 418 din 17.06.2026.

Mentionez că anexează acestei cereri următoarele documente:

- Certificat de Urbanism nr. 418 din 17.06.2026
- Plan de situație
- Plan de încadrare
- Extras CF
- Memoriu tehnic
- Carte de identitate

Vă mulțumesc,

Ilies Vlad Bogdan

Cluj-Napoca

10.08.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 418 din 17.06.2026

în scopul: INFIINTARE DRUM DE SERVITUTE/ INFIINTARE ACCES DRUM SERVITUTE CU MODIFICARI LA RETELE
EDILITARE

Ca urmare a cererii adresate de **ILIES VLAD BOGDAN** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Edgar Quinet, nr. 55, ap. 12, cnp/cui 1920921125844, telefon/fax _____, e-mail _____;

și coproprietarii **ILIES SORIN IONUT; ILIES OCTAVIAN TRISTIAN** cu domiciliul în localitatea, cnp/cui _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 21896 din 12.06.2026

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, comuna Apahida, localitatea Dezmir, strada LACULUI, nr. 7 A tarla _____ parcela _____, C.F.: 71601 - Apahida numar cadastral/topografic: 71601 .

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. 71601 - Apahida, Nr. cad. 71601

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: curți - construcții

Destinația stabilită prin P.U.G. localitatea Apahida: Locuințe și funcțiuni complementare **UTR Lp2;**

3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 566 mp.

UTR Lp2:

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică 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, mică 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 blănă), 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 pastra retragerea caracteristica frontului fiecarei strazi, cladirile cu inaltimea mai mare ca distanta dintre alinamente se vor retrage cu minim 4 m de aliniamentul existent.

Adancimea maxima de construire fata de aliniamentul la strada este de 30m. Pentru modificarea acestuia se va elabora PUZ. Pentru locuinte individuale, acolo unde pe o strada se poate identifica in baza unui studiu o regula locala de amplasare a cladirilor, aceasta regula se va impune ca solutie 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 putin de 3 m. In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu 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. In aceasta situatie, este obligatoriu a se amplasa constructia noua pe limita de proprietate, alipita de calcanul vecin, cu respectarea prevederilor in vigoare (acord vecin si expertiza tehnica la constructia existenta).

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 functie de destinatia constructiilor (vezi cap. PREVEDERI GENERALE).

Amenajari:

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

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

POT = 35%

CUT < 0,9

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+1+M

Aspectul exterior al cladirilor:

Se incurajează volumetriile si compozitiile specifice zonei rurale. Pentru lucrarile supuse avizarii/autorizarii vatra satului se impune realizarea unui studiu prin care sa se dovedeasca integrarea in specificul rural.

Se interzice reproducerea stilurilor istorice. Acoperisurile vor fi de tip sarpanta si vor avea panta de minim 15 grade si maximum 70 grade si vor fi finisate cu tigla ceramica sau tablă falțuită, în culori mate. Tigla metalică este interzisă. Prin excepție, se acceptă acoperiş 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 si plăci de polycarbonat.

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

Acoperişurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodăresti si 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 ceea ce priveşte volumetria, cromatica si materialele utilizate. Dispunerea firmelor pe fatade se va face de preferinta în planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii si fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni si 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 si aliniament se vor trata ca si grădini de fațadă. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei, (vezi PREVEDERI GENERALE). Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbuști specifici zonei.

Echipare tehnico-edilitară:

Cladirile vor fi racordate la retelele 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 situatiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 2,2 m. Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală gardului de 1,80 m. Partea superioară se va realiza din montanți / panouri / grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții si se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei. Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă si 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 policarbonatului.

Competente de autorizare:

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

Competente de avizare speciala:

Consiliul Județean Cluj pentru orice funcțiune, alta decât locuințe și anexe gospodărești, Inspectoratul Teritorial în Construcții Cluj pentru intervenții la structura construcțiilor. 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 fata 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, 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 reconstruibil și se impune elaborarea și avizarea în prealabil obținerii unei autorizații de construire, a unui PUD. Profilul de stradă este de minim 9.00m (pentru circulații noi propuse) compus astfel: 6.00m carosabil, 2.00m trotuar - pe o parte și 1.00m amenajări pe partea opusă. Amenajări pot conține: spații verzi, plantații de arbori în aliniament, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și însemne rutiere de interzicere a parcării. Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14 m și va conține și parcări dispuse longitudinal.

PARCAJE ȘI GARAJE

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

- pentru funcțiunea de locuit, se va aplica formula: unități locative x 1,5 pentru situația unităților locative de până la 100 mp utili, respectiv nr. unități locative x 2 pentru unitățile locative de peste 100mp utili. La numărul rezultat se vor adăuga 10% dintre locuri de parcare pentru vizitatori. Valorile rezultate se vor rotunji mereu în sus.
- pentru 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 nementionate anterior se vor aplica prevederile H.G. 525/96.

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

Procese 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 spații 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, podeștii, rampele de scară, după caz, liftul funcțional în cazul în care acesta este prevăzut, marcaje ale parcarilor, punctul gospodăresc cu containere pentru fiecare tip de deșeurii.

METODOLOGIA DE CEDARE A SPAȚIILOR PUBLICE

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

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Recepția imobilului se realizează ulterior executării unor lucrări de infrastructură (drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin 2-1 din legea 50/1991 și art. 37 din Legea nr. 7/1996) se poate realiza dacă imobilul supus recepției are finalizată/ funcțională infrastructura care îl deserveste (drum) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

INIINTARE DRUM DE SERVITUTE/ INIINTARE ACCES DRUM SERVITUTE CU MODIFICARI LA REȚELE EDILITARE

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/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☒ D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ Alimentare cu apă

☒ Canalizare

☒ Alimentare cu energie electrică

☒ Gaze naturale

☒ Salubritate

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) studii de specialitate:

☒ Studiu geotehnic, verificat Af

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.

☒ Taxa timbru de arhitectură

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) - Nu este cazul

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE 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 Șopterean

Achitat taxa de: 215 lei conform chitanța nr. 6012522/12.06.2026.

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 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: _____



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71601 Apahida

Nr. cerere 124466
Ziua 02
Luna 06
Anul 2026

Cod verificare
100211894048



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Dezmir, Str LACULUI, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71601	566	Teren împrejmuit; Împrejmuit cu gard plasă pe partea sudică, gard de lemn pe partea vestică, neîmprejmuit pe partea nordică și estică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
280536 / 23/12/2021		
Act Notarial nr. 2296, din 22/12/2021 emis de Rusu Manuela; Act Administrativ nr. cerere fn, din 22/12/2021 emis de Rusu Manuela; Act Administrativ nr. cerere fn, din 22/12/2021 emis de Rusu Manuela; Act Administrativ nr. cerere fn, din 22/12/2021 emis de Rusu Manuela;		
B1	Se înființează cartea funciara 71601 a imobilului cu numărul cadastral 71601 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 51408 înscris în cartea funciara 51408;	A1
232402 / 24/10/2025		
Act Notarial nr. CM 19, din 23/10/2025 emis de GODOROGEA MARIA DIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6 1) ILIEȘ VLAD-BOGDAN, bun propriu	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6 1) ILIEȘ SORIN-IONUȚ, bun propriu	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6 1) ILIEȘ OCTAVIAN-TRISTAN, bun propriu	A1
302999 / 30/12/2025		
Act Notarial nr. Act de partaj succesoral nr. 1027, din 29/12/2025 emis de GODOROGEA MARIA-DIANA, notar public;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/6 1) ILIEȘ VLAD-BOGDAN, bun propriu	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/6 1) ILIEȘ SORIN-IONUȚ, bun propriu	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/6 1) ILIEȘ OCTAVIAN-TRISTAN, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

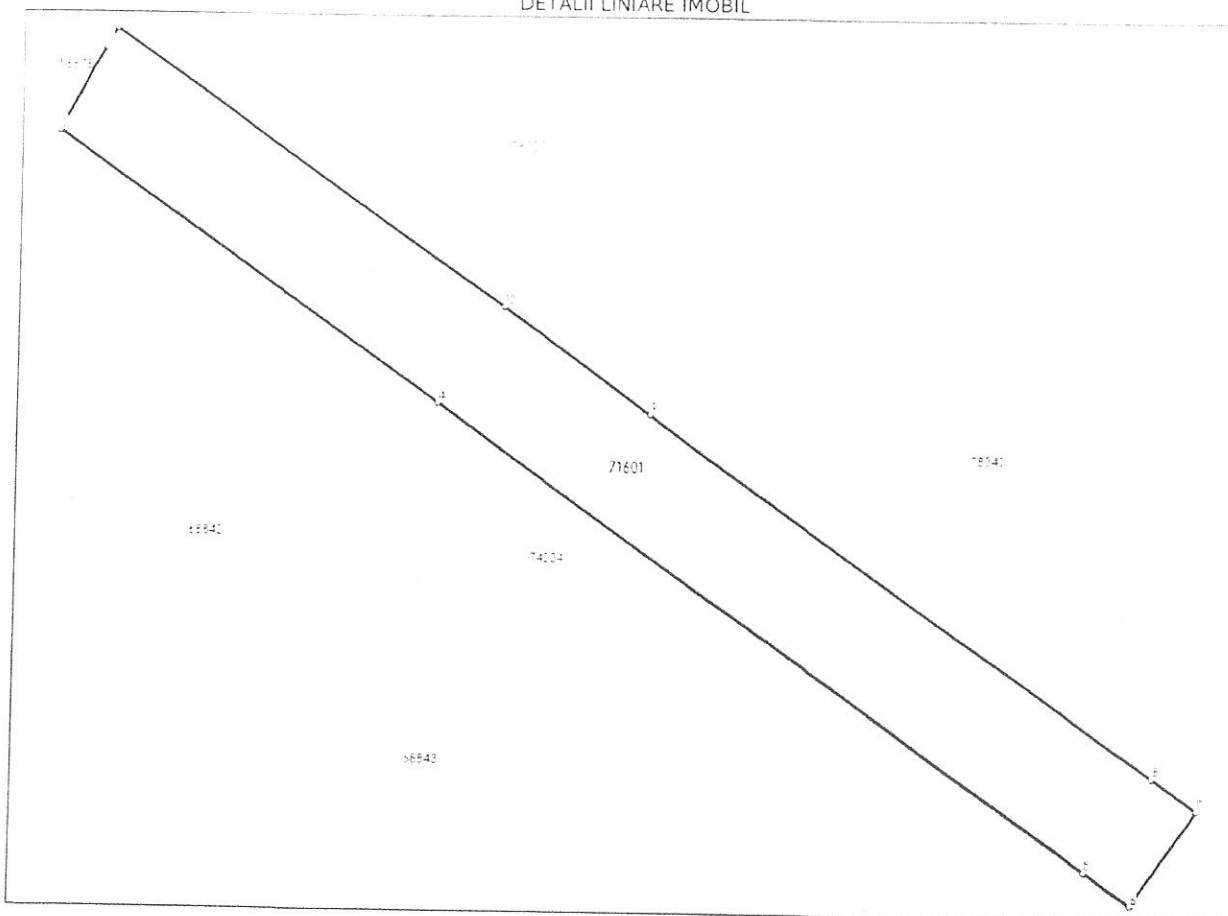
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71601	566	împrejmuit cu gard plasă pe partea sudică, gard de lemn pe partea vestică și împrejmuit pe partea nordică și estică.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	566	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.344
2	3	5.683
3	4	28.4
4	5	48.727
5	6	3.433
6	7	7.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3 411
8	9	37 692
9	10	11 087
10	1	29 048

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/06/2026, 13:25

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>

P R E C I Z Ă R I
privind completarea formularului
„Cerere
pentru emiterea certificatului de urbanism”

- 1) Numele și prenumele solicitantului:
persoană fizică; sau
reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- 2) Domiciliul/sediul firmei :
Pentru persoană fizică:
se completează cu date privind domiciliul acesteia.
Pentru persoană juridică:
se completează cu date privind sediul social al firmei.
- 3) Alte elemente de identificare :
În situația în care amplasamentul imobilului nu este evidențiat în planurile cadastrale sau topografice ale localității/teritoriului administrativ (la scările 1:500, 1:2000 sau 1:10.000, după caz) aflate în gestiunea oficiului de cadastru și publicitate imobiliară teritorial, pentru identificarea imobilului solicitantul va putea prezenta, după caz, informații privind:
localitatea, numărul cadastral și numărul de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel; sau
elemente de reper, general cunoscute ; sau
numărul de ordine și suprafața de teren înscrise în Registrul agricol ; sau
plan de situație extras din cadrul unor studii și/sau planuri urbanistice elaborate anterior în zonă.
- 4) Planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:
— pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;
— pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.
- 5) La rubrica „Semnătura” :
se va înscrice și în clar numele solicitantului : persoană fizică sau reprezentant al persoanei juridice.

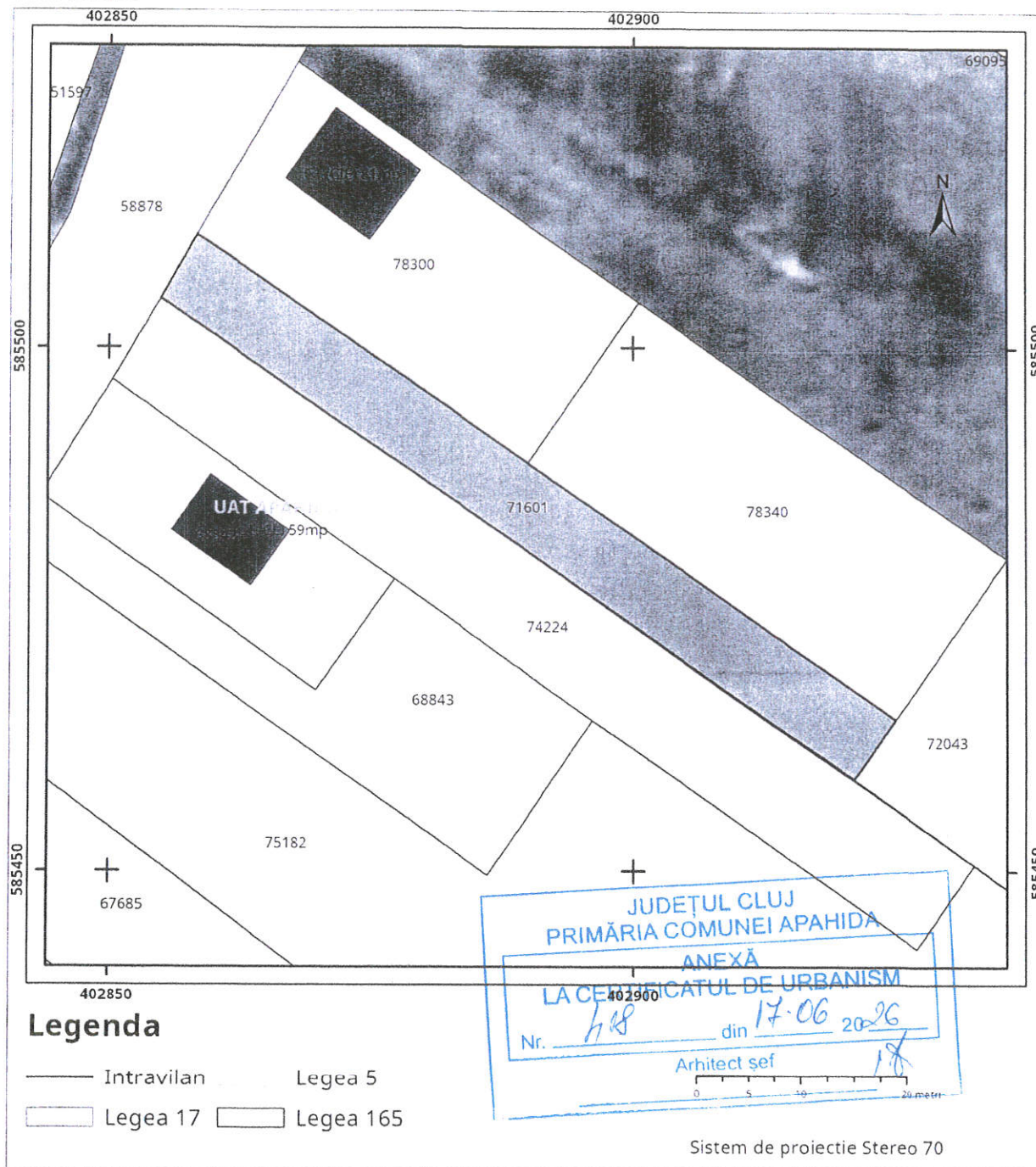


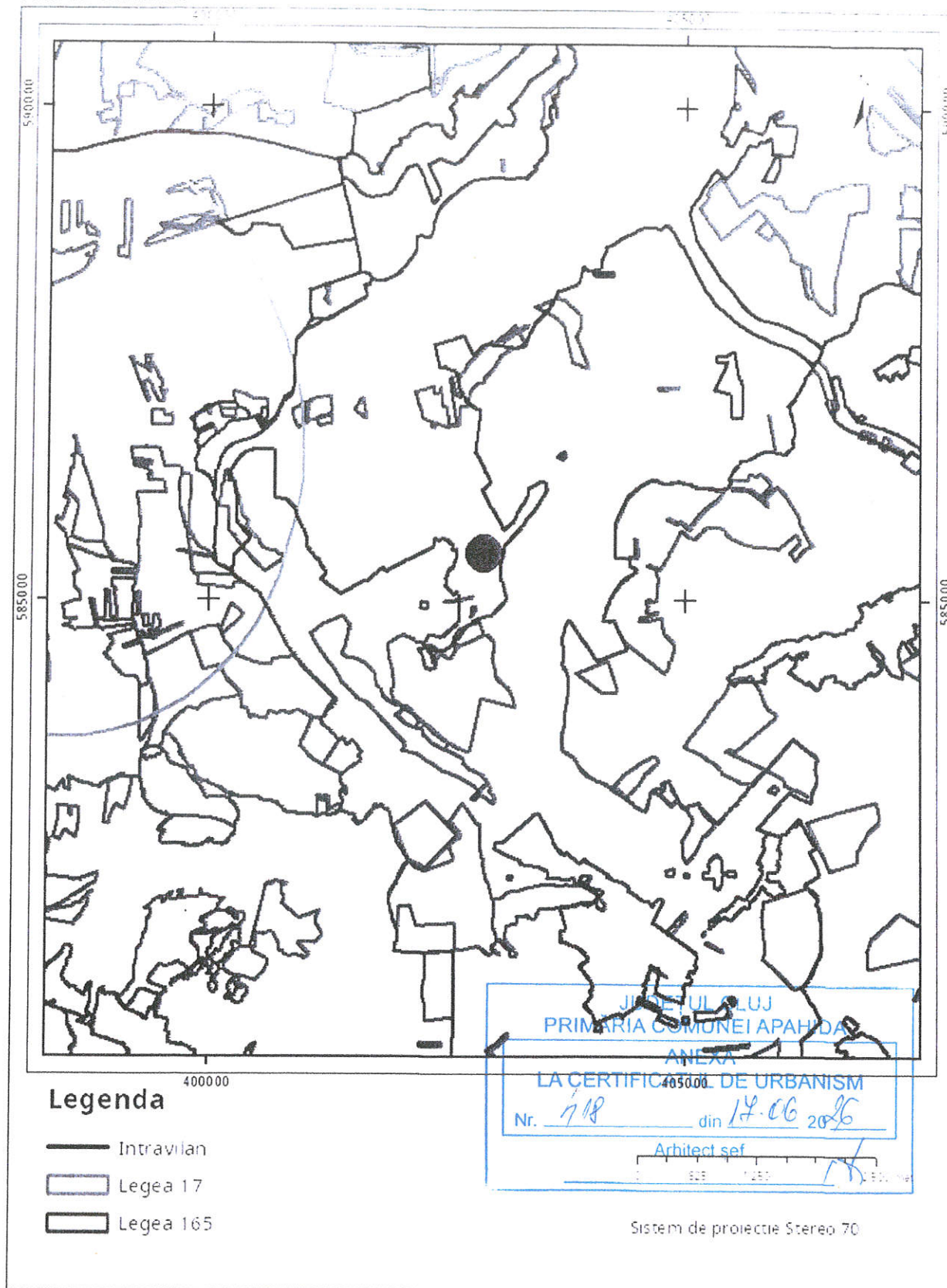
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 71601, UAT Apahida / CLUJ, Loc.
Dezmir, Str. Lacului, Nr. 7

Nr cerere 124484
Ziua 02
Luna 06
Anul 2026

Teren: 566 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 566mp
Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-11-2021
Data și ora generării: 02-06-2026 13:33

MEMORIU TEHNIC

Niculai
Dobrea-
Climec

Niculai Dobrea-Climec
Verificator de proiecte
A4, B2, D, MLPAT nr.
05060
2026.08.07 13:48:51
+03'00'

1. INTRODUCERE.

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

Denumirea investitiei: Infiintare drum de servitute/ Infiintare acces drum servitute cu modificari la retelele edilitare

Scopul documentatiei: DTAC – obtinerea autorizatiei de construire

Investitor: ILIES VLAD-BOGDAN
Str Edgar Quinet, Nr. 55, Et.1, Ap.12, Cluj-Napoca, CJ

Proiectant general: S.C. PETRASCU birou de arhitectura S.R.L.
Sangeorz-Bai 425300, Cormaia nr.34/A

Data elaborarii: Iunie 2026



1.2. Obiectul proiectului

Prin prezenta documentatie, la cererea beneficiarului Ilieș Vlad-Bogdan cu domiciliul in Str Edgar Quinet, Nr. 55, Et.1, Ap.12, Cluj-Napoca, CJ, se solicita Autorizatia de Construire in vederea „**Infiintare drum de servitute/ Infiintare acces drum servitute cu modificari la retelele edilitare**”, amplasamentul fiind conform planului de incadrare si situatie in intravilanul Sat Dezmir, comuna Apahida, CF Nr. 71601, jud. Cluj, pe un teren ce apartine beneficiarului.

2. REGIMUL JURIDIC.

2.1. Situarea în intravilan.

Terenul este situat in intravilanul Localitatii Dezmir, Comuna Apahida, strada Lacului, nr. 7, jud. Cluj fiind inregistrat in CF Nr. 71601 cu nr. Topografic 71601 in suprafata de 566mp.

2.2. Proprietăți si servituți.

Terenul se afla in proprietatea lui Ilieș Vlad-Bogdan, Ilieș Sorin-Ionuț si Ilieș Octavian-Tristan conform C.F. nr 71601.

Terenul se invecineaza perimetral cu proprietati private.

3. REGIMUL ECONOMIC AL IMOBILULUI.

3.1. Folosinta actuala.

Zona analizata din punct de vedere geografic, se afla in intravilanul Localitatii Dezmir, comuna Apahida, avand la 2.57km distanta drumul national DN1N, iar la 2.98km se afla Raul Somesul Mic.

3.2. Destinatia stabilita pentru teren.

Conform PUG aprobat cu HCL nr.193/27.10.2022 terenul se incadreaza in UTR Lp2. Terenul este situat la strada Lacului, Nr.7. Terenul este liber de constructii in momentul de fata. Folosinta propusa conform certificatului de urbanism Nr. 418 din 17.06.2026 este de drum de servitute. Lotul este proprietate privata si liber de sarcini.

4. INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN CATEGORII SI CLASE

Categoria de importanta a constructiei: D – Construcție de importanță redusă (conform H.G. nr. 766/1997 și Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor). *Notă: Drumurile de interes local/servitutele auto se încadrează de regulă în categoria D, spre deosebire de clădirile rezidențiale care sunt categoria C.*

Clasa de importanta: IV (conform normativului P100-1/2013, asociată construcțiilor de importanță minoră sau redusă).

Siguranța la incendiu (ISU): Conform normativului **Normativului P118-1999**, drumul de servitute nu reprezintă o clădire, prin urmare nu se încadrează în grade de rezistență la foc sau categorii de risc de incendiu. Acesta este proiectat cu o lățime a platformei de 7.00 m (carosabil de 5.00 m, trotuar de 1.15-1.20 m și rigolă de 0.85 m) pentru a asigura gabaritul necesar și accesul fără obstacole al autospecialelor de intervenție (pompieri, ambulanță) conform normelor de siguranță la foc.

5. ANALIZA AMPLASAMENTULUI

5.1. Dimensiuni si elemente specifice.

Terenul asupra caruia se realizeaza interventia are suprafata totala de 566 mp. Forma terenului este poligonala, cu iesire la strada Lacului prin zona comuna pe latura de sud-vest.

5.2. Analiza geotehnica

Din studiile geotehnice efectuate rezulta ca terenul prezinta o structura alcatuita astfel:

Tip	Subdiviziuni	Simboluri	Mărime [mm]	Cantitate [%]
Pământ foarte grosier	Blocuri mari	Lbo	> 630	0.00
	Blocuri	Bo	200-630	0.00
	Bolovăniș	Co	63-200	0.00
Pământ grosier	Pietriș mare	CGr	20-63	0.00
	Pietriș mijlociu	MGr	6,3-20	1.41
	Pietriș mic	FGr	2-6,3	1.48
	Nisip mare	Csa	0,63-2	0.76
	Nisip mijlociu	Msa	0,2-0,63	0.78
	Nisip fin	Fsa	0,063-0,2	3.33
Pământ fin	Praf mare	Csi	0,02-0,063	9.18
	Praf mijlociu	Msi	0,0063-0,02	19.35
	Praf fin	Fsi	0,002-0,0063	17.80
	Argilă	Cl	≤ 0,002	45.91

În proporție de peste 92%, acest teren este un amestec de argilă prafoasă sau praf argilos. Din punct de vedere geotehnic, are o capacitate portantă redusă (proastă), o compresibilitate mare și este sensibil la îngheț-dezgheț. Prin urmare se va decoperta 40-50 cm din pamant inainte de compactare pentru a se putea realiza o fundație stabilă și portantă si se va respecta solutia tehnica propusa.

5.3. Accese

In prezent, accesul principal, atat cel pietonal, cat si auto se face din strada Lacului care se intersecteaza cu Drumul National DN1N la aproximativ 2.57km de la situl studiat, accesul se face pe latura sud-vestica a terenului.

6. SOLUȚIA PROIECTATĂ

AMENAJARE DRUM DE SERVITUTE

Se propune realizarea unui drum de servitute pietruit cu structură suplă (pietruit și cilindrât).

- **Lungime totală (pe axul drumului): 80,58 metri.**
- **Funcționalitate:** Asigură sensul de circulație auto in ambele sensuri, accesul auto și accesul pietonal din drumul de servitute către proprietățile nou înființate.
- **Racordarea cu Str. Lacului:** Se realizează printr-un sistem rutier suplu, amenajat la nivelul carosabilului existent.

AMENAJARE ACCES (PODEȚ TRANSVERSAL)

Pentru asigurarea continuității scurgerii apelor de-a lungul străzii Lacului și realizarea accesului pe drumul de servitute, se va monta un podeț tubular transversal cu Timpane la capete din beton armat, cu o grosime de 30cm.

- **Material și dimensiuni:** Tub corugat din polietilenă de înaltă densitate **HDPE SN4**, cu diametrul interior **Dint = 600 mm** și diametrul exterior **Dext = 678 mm**.
- **Lungime podeț: 7.00 metri.**

- **Lucrări de sprijin:** La ambele capete ale podețului se vor executa **timpâne din beton armat** cu o grosime de 30cm pentru fixarea tubului și protecția terasamentului împotriva eroziunii provocate de apele meteorice.

7. CARACTERISTICI GEOMETRICE ÎN PROFIL TRANSVERSAL

Conform profilelor transversale proiectate (scara 1:50), drumul prezintă următoarea configurație:

- **Lățimea totală a platformei** (între limitele de proprietate): 7.00 metri (7.05 metri în dreptul Pichetului 5).
- **Lățimea căii de rulare (carosabil):** 5.00 metri, împărțită în două benzi de circulație simetrice de câte 2.50 metri fiecare.
- **Panta transversală:** 1.90% (1.06°), configurată în pantă unică (într-o singură apă) cu cădere integrală de la dreapta spre stânga, asigurând eliminarea rapidă a apelor de pe platformă.
- **Element de încadrare lateral stânga:** Rigolă de acostament realizată din beton C25/30 cu o lățime de 0.85 metri, turnată pe un strat de 15 cm de beton și un fundament de 30 cm de balast.
- **Element de încadrare lateral dreapta:** Trotuar pietonal cu o lățime variabilă între 1.15 m și 1.20 m, încadrat de o bordură prefabricată de 10x15 cm pe fundație de beton de 20x25 cm.

8. STRUCTURA SISTEMULUI RUTIER (STRATIFICAȚIE)

Sistemul rutier este proiectat pentru a rezista traficului rezidențial și este alcătuit, de la suprafață către bază, din următoarele straturi:

- 8 cm Strat de uzură din piatră spartă / criblură (sort 0-16 mm), compactat
- 10 cm Strat de împănare din piatră spartă (sort 16-31.5 mm), compactat
- 40-50 cm Strat de fundație din balast sau piatră brută concasată (sort 40-70 mm)
- Geotextil nețesut (min. 150 g/m²) cu rol de separare și filtrare
- Teren de fundație (pământ natural) compactat

Lucrări pregătitoare: Înainte de așternerea straturilor, se va executa o excavare a stratului vegetal pe o adâncime de 40-50 cm,

9. MODIFICĂRI LA REȚELELE EDILITARE

Înființarea drumului și a podețului de acces pe parcela cu Nr. cad. 71599 se va face cu protejarea și corelarea rețelelor edilitare din zonă.

- **Sondaje subterane:** Înainte de începerea excavațiilor pentru podețul HDPE de 600 mm și a decopertării de 40-50 cm, se vor efectua șanțuri de sondaj manual în zona de racordare cu strada Lacului pentru identificarea rețelelor existente (apă, gaz, electrice, canalizare).
- **Protecții și devieri:** Orice intersecție cu rețelele edilitare se va rezolva conform avizelor deținătorilor de utilități. Conductele ce rămân sub platforma drumului vor fi protejate în tuburi de protecție sau pozate la adâncimi regulamentare pentru a preveni deteriorarea lor de către traficul auto.

- **Scurgerea apelor:** Din cauza configurației reliefului natural (drumul fiind în contrapantă față de strada Lacului), panta longitudinală unică de 1.40% colectează și dirijează toate apele meteorice spre capătul înfundat al servituții (KM 0+80.58, Pichet 5). Pentru a preveni acumulările de apă și inundarea parcelelor vecine, la KM 0+80.58 este prevăzută o rigolă carosabilă transversală din beton cu grătar metalic (clasa de sarcini C250/D400) dotată cu decantor. Aceasta preia integral debitele de pe platformă și le evacuează printr-o conductă subterană direct într-un bazin de infiltrare/puț drenant.

10. ORGANIZARE DE ȘANTIER, NORME DE SECURITATE ȘI SĂNĂTATE ÎN MUNCĂ (SSM), PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR (PSI) ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

10.1. Organizarea de șantier și managementul terasamentelor

- **Limitarea zonei de lucru și intervenția pe domeniul public:** Lucrările de execuție a corpului drumului de servitute se vor desfășura în limitele incintei deținute de beneficiar (Nr. cad. 71601). Prin excepție, lucrările specifice pentru realizarea accesului — montarea tubului corugat HDPE SN4 de Ø600 mm, execuția timpanelor din beton armat și racordarea la carosabil — se vor executa pe domeniul public al Comunei Apahida (Strada Lacului, Nr. cad. 58878), în baza Avizului de gospodărire/intervenție emis de administratorul drumului. Pe durata lucrărilor la podeț, constructorul va asigura semnalizarea rutieră provizorie și nu va bloca circulația generală pe strada Lacului.
- **Gestiunea pământului vegetal:** În conformitate cu detaliile tehnice din planșa de proiect, stratul vegetal excavat pe o adâncime de 40-50 cm de la nivelul terenului natural va fi stocat temporar în depozite ecologice controlate în interiorul parcelei. Acest material va fi protejat împotriva împrăstierii și va fi refolosit integral la finalizarea lucrărilor pentru amenajările peisagistice și refacerea spațiilor verzi perimetrale.
- **Amenajarea platformelor tehnologice:** Se vor configura zone speciale, bine delimitate, destinate stocării temporare a elementelor prefabricate (tubul corugat HDPE SN4 de Ø600 mm pentru podeț, cofrajele pentru timpanele din beton și zidul de bordare), asigurându-se un flux logistic care să nu periclitizeze siguranța personalului muncitor. Organizarea de șantier care include Platforma pentru depozitare materialelor, și baracile se vor amplasa pe terenul adiacent drumului de servitute (nr.cad. 78340), care este proprietatea aceluiași beneficiar, Ilies Vlad-Bogdan, și va fi utilizat în viitor și pentru construirea locuințelor semicolective.

10.2. Măsurile pentru protecția mediului înconjurător

- **Controlul emisiilor de praf:** Pe parcursul execuției straturilor rutiere succesive (fundamentul de 30-40 cm, stratul de împănare de 10 cm și cel de uzură de 8 cm), operațiunile de așternere și compactare mecanică se vor realiza obligatoriu prin umezire controlată cu apă. Această procedură este mandatorie pentru reducerea la minimum a emisiilor de praf în atmosferă și pentru asigurarea gradului optim de compactare.
- **Prevenirea poluării solului și subsolului:** Toate utilajele și echipamentele folosite (autobasculante, buldoexcavatoare, cilindri compactori vibratorii) vor fi verificate tehnic în mod riguros înainte de intrarea în șantier pentru eliminarea completă a riscurilor de scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți sau fluide hidraulice pe sol. Alimentarea sau întreținerea utilajelor se va realiza doar în zone special amenajate și impermeabilizate.

10.3. Cadrul legislativ privind Securitatea și Sănătatea în Muncă (SSM)

Pe întreaga durată a execuției infrastructurii rutiere și a lucrărilor edilitare conexe, constructorul are obligația legală de a asigura instruirea personalului și de a implementa prevederile cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G. nr. 1425/2006 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 319/2006, cu modificările ulterioare.
- H.G. nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierelor temporare sau mobile (stabilirea planului de SSM, asigurarea echipamentelor individuale de protecție: căști, veste reflectorizante, încălțăminte cu bombeu metalic).
- H.G. nr. 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă (necesară în special la delimitarea zonei de lucru de la intersecția cu Strada Lacului).

10.4. Apărarea împotriva incendiilor (PSI) și Protecția Mediului

- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul M.A.I. nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Notă specifică: Deși drumul de servitute fiind o lucrare de infrastructură suplă nu prezintă risc intrinsec de incendiu și nu i se aplică grade de rezistență la foc, pe perioada șantierului se vor asigura picchete mobile de incendiu (stingătoare cu pulbere) în zonele de depozitare a combustibililor pentru utilaje și în punctele unde se realizează suduri sau debitări metalice pentru armarea zidului de bordare și a timpanelor podețului.

Data:
Iunie 2026

Intocmit:
Ing. Daniel BESUTIU



Beneficiar: Ilies Vlad-Bogdan
 Executant:
 Proiectant: Petrascu Birou de Arhitectura SRL
 Obiectivul: Infiintare drum de servitute si Infiintare acces drum servitute cu modificari la retelele edilitare



DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizarii

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5

CAPITOL 1

Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului

1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 2

Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii

TOTAL CAPITOL 2		0.00	0.00	0.00
------------------------	--	-------------	-------------	-------------

CAPITOL 3

Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica

3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	0.00	0.00	0.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	0.00	0.00	0.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0.00	0.00	0.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	0.00	0.00	0.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanta	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	0.00	0.00	0.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigentie de santier	0.00	0.00	0.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 3		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	33,693.00	7,075.53	40,768.53
4.1.1	02 Drum de servitute, podet si modificare retele edilitare	33,693.00	7,075.53	40,768.53
	01 Pietruire drum si amenajare podet	25,631.00	5,382.51	31,013.51
	02 Modificari retele edilitare	8,062.00	1,693.02	9,755.02
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0.00	0.00	0.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	0.00	0.00	0.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		33,693.00	7,075.53	40,768.53

CAPITOL 5

Alte cheltuieli

5.1	Organizare de santier	0.00	0.00	0.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	0.00	0.00	0.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	0.00	0.00	0.00
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	0.00	0.00	0.00
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	0.00	0.00	0.00
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0.00	0.00	0.00
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	0.00	0.00	0.00
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		0.00	0.00	0.00

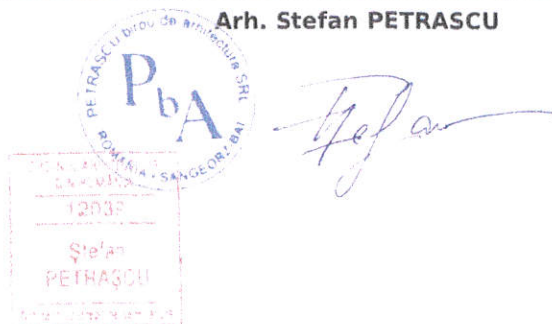
CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

TOTAL Infiintare drum de servitute si Infiintare acces drum servitute cu modificari la retelele edilitare	33,693.00	7,075.53	40,768.53
TOTAL Constructii+Montaj	33,693.00	7,075.53	40,768.53

Beneficiar:

Arh. Stefan PETRASCU

Ofertant





STEFAN
PETRASCU

Digitally signed by
STEFAN PETRASCU
Date: 2026.07.11
08:08:55 +03'00'



Legenda:

Locatie
Zona studiata



Categoria de importanta a constructiei este D (conf. HG 766/1997).
Constructia este de importanta scazuta.
Clasa de importanta este IV (conform P100/2013).

VERIFICATOR/REGULATORY APPROVERS:
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
12039
Stefan

REVIZIA/REVISION: PETRASCU
Nr. | Data(e) | Initala(e) | Descriere/Description | de semnatura

a | 22.06.2026 | DTAC

PROIECTANT GENERAL/LEAD DESIGNER:
PETRASCU BIROU DE ARHITECTURA SRL
tel: +40 754773897 Cornala 34/A, 425301
petrascu.stefan@yahoo.ro Sangeorz-Bai RO
CUI 50342140

Sef proiect/Lead design:
arh. Stefan PETRASCU
Proiectat/Design:
arh. Stefan PETRASCU
ing. Daniel BESUTIU

INVESTITOR/INVESTOR:
ILIES VLAD-BOGDAN

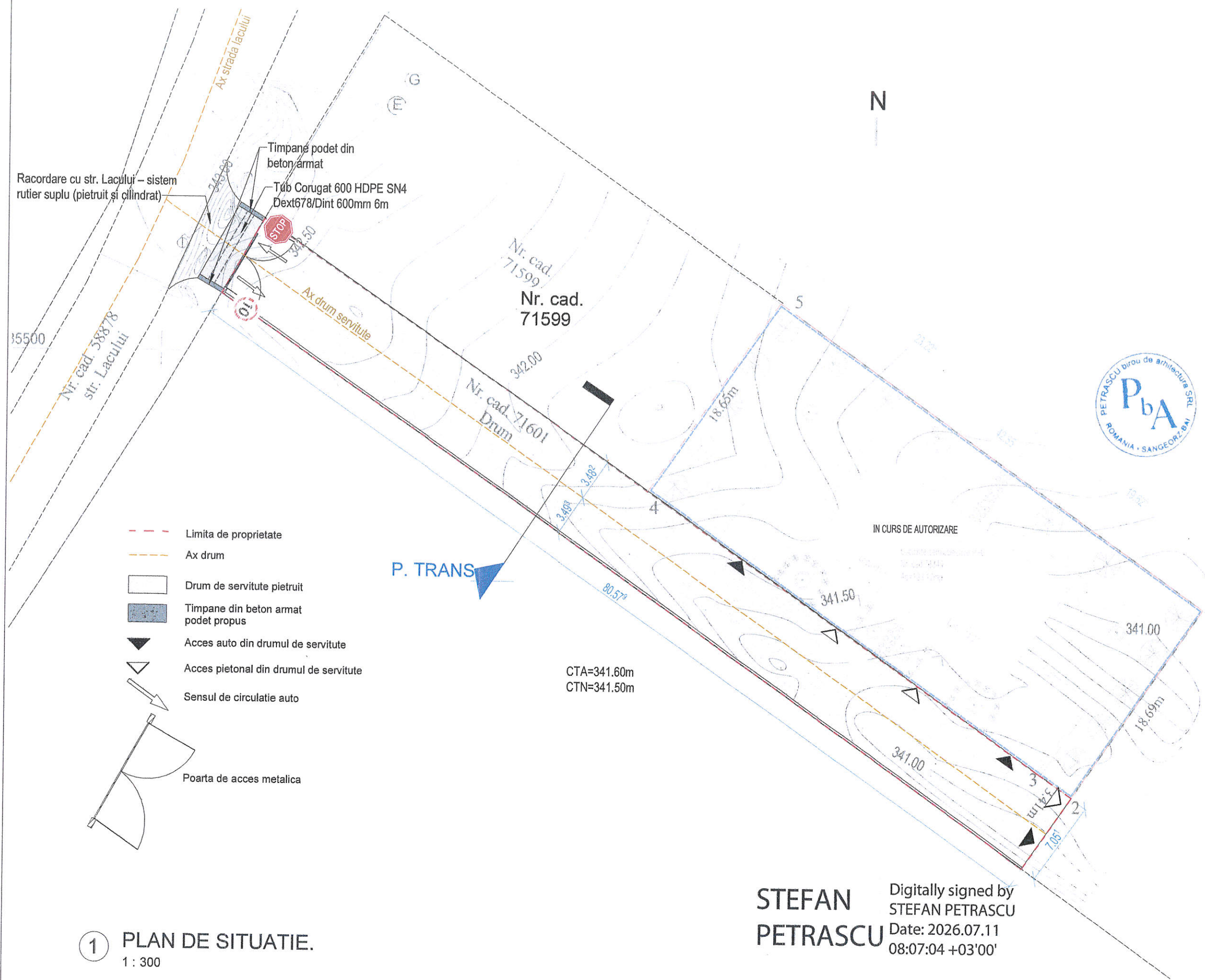
Str Edgar Quinet, Nr. 55, Et.1, Ap.12, Cluj-Napoca, Cluj

OBIECTIV/PROJECT :
**Infiintare drum de servitute/
Infiintare acces drum servitute cu
modificari la retelele edilitare**
Str. Lacului, Nr.7, Apahida, Sat Dezmir, Județul Cluj

PROIECT NR:	FAZA/PHASE:	DATA/DATE:
1.1_2026	DTAC	22/06/2026

NUME PLANSA/SHEET NAME:
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

NR. PLANSA INT./INTERNAL SHEET NO.:
1.1_2026/DTAC/A/D/002a



1 PLAN DE SITUATIE.
1 : 300

STEFAN
PETRASCU

Digitally signed by
STEFAN PETRASCU
Date: 2026.07.11
08:07:04 +03'00'

Categoria de importanta a constructiei este D (conf. HG 766/1997).
Constructia este de importanta scazuta.
Clasa de importanta este IV (conform P100/2013).

VERIFICATOR/REGULATOR/ APPROVERS:
DIN ROMANIA
12039
Stefan
PETRASCU

REVIZIA/REVISION:
Nr. | Data(e) | Initala(e) | Descriere/Description

a | 22.06.2026 | DTAC

PROIECTANT GENERAL/LEAD DESIGNER:
PETRASCU BIROU DE ARHITECTURA SRL
tel: +40 754773897
petrascu.stefan@yahoo.ro
Cormaia 34/A, 425301
Sangeorz-Bai RO
CUI 50342140

Sef proiect/Lead design:
arh. Stefan PETRASCU
Proiectat/Design:
arh. Stefan PETRASCU
ing. Daniel BESUTIU

INVESTITOR/INVESTOR:
ILIES VLAD-BOGDAN
Str Edgar Quinet, Nr. 55, Et.1, Ap.12, Cluj-Napoca, Cluj

OBIECTIV/PROJECT :
**Infiintare drum de servitute/
Infiintare acces drum servitute cu
modificari la retelele edilitare**
Str. Lacului, Nr.7, Apahida, Sat Dezmir, Județul Cluj

PROIECT NR: 1.1_2026 FAZA/PHASE: DTAC DATA/DATE: 22/06/2026

NUME PLANSĂ/SHEET NAME:
**PLAN DE SITUATIE -
AMENAJARE DRUM**

NR. PLANSĂ INT./INTERNAL SHEET NO.:
1.1_2026/DTAC/A/D/003a