

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI APAHIDA

PROIECT

NR. 196 / 18.09.26

HOTĂRÂRE

Nr. /24.09.2026

privind aprobarea/respingerea Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale”, pe amplasamentul situat în loc. Apahida, str. Noua, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 5470 mp, inițiat de beneficiarii SOTOCOLER S.R.L., IGMATHERM SRL, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară în data de 24.09.2026, Analizând : proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale”, pe amplasamentul situat în loc. Apahida, str. Noua, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 5470 mp, inițiat de beneficiarii SOTOCOLER S.R.L., IGMATHERM SRL, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA- proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, referatul de aprobare al Primarului nr. 29881/17.08.2026

Având în vedere:

- documentația înregistrată la Primăria Apahida cu nr. 17042/11.05.2026, nota de completare a documentatii nr. 17042/18.05.2026, adresa de completare a documentatiei cu nr. 24030/30.06.2026
- Avizul de oportunitate nr. 5/29.04.2024 emis de Primăria Comunei Apahida
- Certificatul de urbanism nr. 442/11.06.2024 emis de Primăria Comunei Apahida
- Avizul plan urbanistic zonal favorabil nr.26/21.04.2026, emis de Consiliul Județean Cluj
- Procedura pentru informarea si consultarea publicului asupra propunerilor documentației PUZ, cu nr. 24032/30.06.2026
- raportul final de informare si consultare a publicului nr. 28437/05.08.2026 privind documentația de urbanism în vederea elaborării PUZ „„Construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale”, pe amplasamentul situat în loc. Apahida, str. Noua, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 5470 mp, inițiat de beneficiarii SOTOCOLER S.R.L., IGMATHERM SRL, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA

- raportul de specialitate nr. 29882/17.08.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului,

Văzând avizul comisiei pentru agricultura, amenajarea teritoriului si urbanism, protecția mediului

În baza prevederilor:

- Art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1), art.121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 3, 4 și 9 din Carta Europeana a autonomiei locale adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificata prin Legea nr. 199/1997;

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism
- Ordonanței de urgență nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor
- HG nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism – republicată,
- Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- prevederile Planului Urbanistic General al comunei Apahida și al Regulamentului de Urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 20/2005, modificat prin HCL nr. 193/2022,
- H.C.L. nr. 150/27.06.2013 privind aprobarea Regulamentului referitor la implicarea publicului

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit. c, 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. e 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.

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1 Se aprobă/respinge Planul Urbanistic Zonal „**Construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale**”, pe amplasamentul situat în loc. Apahida, str. Noua, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 5470 mp, înscrisă în CF 71051, 71052, 71053, 61335, 56782 Apahida, inițiat de beneficiarii SOTOCOLER S.R.L., IGMATHERM SRL, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă preluarea condițiilor prevăzute în Avizul arhitectului-șef al Județului Cluj nr. 26/21.04.2026, respectiv:

- a.** emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor.
- b.** Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) – recepția parțială a imobilului (conform art 37 alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 și art 37 din Legea nr. 7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public.
- c.** Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar
- d.** autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza D.T.A.C.

Art.3 Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de urbanism aprobate prin prezenta hotărâre la 3 (trei) ani de la data adoptării.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru si Agricultura.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunica Instituției Prefectului județului Cluj, Primarului comunei Apahida, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru si Agricultura, beneficiarului si se aduce la cunoștința publica prin publicarea in 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. 29881 din 17.08.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului de urbanism aferent,
conform Legii nr. 350/2001 pentru:

CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE

pe amplasamentul din loc. Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj, inițiat de către
beneficiarii: SOTOCOLOR S.R.L, SIGMATHERM S.R.L, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA

Având în vedere:

- Documentația depusă la Primăria Comunei Apahida cu nr. 17042 din 11.05.2026
- Notă de completare a documentației nr. 17042 din 18.05.2026
- Adresă completare documentație depusă și înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. 19411 din 26.05.2026, respectiv 24030 din 30.06.2026
- Aviz de oportunitate nr. 5 din 29.04.2024, emis de Primăria Comunei Apahida.
- Certificatul de Urbanism nr. 442 din 11.06.2024
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind executarea lucrărilor de construire și Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectiv prevederile Planului Urbanistic General al comunei Apahida și al Regulamentului de Urbanism aferent aprobat prin H.C.L. nr. 20/2005 și modificat prin H.C.L. nr. 193/2022,

Se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu privind aprobarea / respingerea Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism pentru: „CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE” pe amplasamentul din loc. Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj, nr. cad. 71051, 71052, 71053, 61335, 56782.

PRIMAR,

Ramona – Cristina Belce



COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 29882 din 17.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE

pe amplasamentul din loc. Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj, inițiat de către beneficiarii: SOTOCOLOR S.R.L, SIGMATHERM S.R.L, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA

În ceea ce privește elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL aceasta a fost realizată în baza Avizului de Oportunitate nr. 5 / 29.04.2024 emis de Primăria Comunei Apahida în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. (1) conform căroră „În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: ... b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;” De asemenea, conform R.L.U. aferent Le11 – Apahida (U.T.R. în care se situează amplasamentul): „Reglementări prin: Planuri Urbanistice Zonale și regulamente de urbanism aprobate.”. Întrucât propunerea înaintată de către solicitant nu respectă în totalitate R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 193 din 27.10.2022, a fost solicitată întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării regulamentului pentru zona studiată.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. (5) „se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;”.

Amplasamentul:

Amplasamentul propus prin studiu în cadrul documentației P.U.Z. este situat pe teritoriul Comunei Apahida, în intravilanul localității Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, nr. cad. 71051, 71052,



71053, 61335, 56782, în zona de vest a localității, într-o zonă cu un fond constituit, majoritar urbanizat și edificat pe frontul vestic al str. Nouă. Amplasamentul este situat în zona de locuințe și funcțiuni complementare aferentă U.T.R. Le11 – Apahida. Suprafața reglementată este de 5.470 mp, conform C.F. 71051 – Apahida, C.F. 71052 – Apahida, C.F. 71053 – Apahida, C.F. 61335 – Apahida, C.F. 56782 – Apahida.

Prin PLANUL URBANISTIC ZONAL se propun următoarele:

	EXISTENT	PROPOS
Funcțiune:	UTR Le11 – Apahida – locuințe și funcțiuni complementare	UTR Le11 – Apahida – locuințe și funcțiuni complementare
Regim de înălțime:	S(D)+P+2E+M	S(D)+P+2E+M
H maxim la coamă:	-	Max. 2 niveluri suplimentare față de construcțiile învecinate. H maxim = 13,50 m, conform Aviz A.A.C.R. nr. 39326 din 01.04.2025
Retragere aliniament:	Retragere caracteristică Adâncime maximă construire – 30 metri.	15,10 m. (față de str. Nouă) 9,00 m. (față de str. Propusă)
Retrageri laterale:	Loc. colective – distanța dintre clădire și limitele de proprietate >= cu h la cornișă	10,00 m. (limita sudică) 14,80 m. (limita vestică)
Retragere posterioară		Nu este cazul. (front la două străzi)
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.):	35%	35%
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.):	1,0	1,0
Suprafața spații verzi	-	Min. 20% - 1 arbore / 3 parcări - 1 arbore / 50 mp. Sp. verzi
Locuri de parcare	Locuințe: Nr. unit. loc. X 1,5 (max. 100 mp. utili / unit. loc.) Nr. unit. loc. X 2,0 (> 100 mp. utili / unit. loc.) - +10% locuri pt. vizitatori Comerț, birouri, servicii, cultură, culte, administrative, educaționale, mică producție: - 1 parcare / 80 mp. utili, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare. - > 20 locuri parcare, se vor rezerva 3% pt. vehicule electrice	Locuințe: Nr. unit. loc. X 1,5 (max. 100 mp. utili / unit. loc.) Nr. unit. loc. X 2,0 (> 100 mp. utili / unit. loc.) - +10% locuri pt. vizitatori Comerț, birouri, servicii, cultură, culte, administrative, educaționale, mică producție: - 1 parcare / 80 mp. utili, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare. - > 20 locuri parcare, se vor rezerva 3% pt. vehicule electrice

COMUNA APAHIDA

Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA

CUI 4485243

Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475

e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro



	- parcări pt. persoane cu dizabilități, conform legislației în vigoare Locuri parcare biciclete: - pt. construcții colective se va prevedea un spațiu comun, astfel: 1 loc bicicletă / 5 unități locale	- parcări pt. persoane cu dizabilități, conform legislației în vigoare Locuri parcare biciclete: - pt. construcții colective se va prevedea un spațiu comun, astfel: 1 loc bicicletă / 5 unități locale
--	--	--

Documentația a fost discutată în cadrul ședinței COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM din data de 16.04.2026 – comisie care fundamentează din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului-șef,. Ulterior dezbaterilor a fost emis avizul favorabil al Arhitectului-șef al Județului Cluj nr. 26 / 21.04.2026, aviz tehnic conform, obligatoriu. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 37 alin. (1³) „Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

Supunerea spre discutare în consiliul local:

Dat fiind faptul că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, art. 56 alin. (6) „Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.” Am procedat la întocmirea prezentului raport în vederea dezbaterii în cadrul ședinței Consiliului Local al Comunei Apahida. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 56 alin. (7): „În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.”

Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare la art. 7: „În cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative autoritatea administrației publice are obligația să publice un anunț referitor la această acțiune în site-ul propriu, să-l afișeze la sediul propriu, într-un spațiu accesibil publicului, și să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. Autoritatea administrației publice va



transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informații. ”

Ca urmare a finalizării procedurii de informare și consultare a publicului a fost întocmit raportul final al informării și consultării publicului cu nr. 28437 din 05.08.2026.

Propuneri / obiecțiuni:

Conform avizului arhitectului-șef al Consiliului Județean Cluj nr. 26 din 21.04.2026: „*Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) – recepția parțială a imobilului (conform art. 37, alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 și art. 37 din Legea nr. 7 /1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește(utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.* ”

De asemenea, „*Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza D.T.A.C.* ”

În consecință, se propune preluarea condițiilor prevăzute în Avizul arhitectului-șef al județului Cluj nr. 26 din 21.04.2026, în cuprinsul proiectului de hotărâre și al reglementărilor aferente documentației de urbanism.

Perioada de valabilitate:

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 56 alin. (4) „*Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.* ”. În consecință a fost propusă o perioadă de valabilitate de **3 ani**.

Comunicarea hotărârii:

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 29 alin. (2¹) conform căroră „*În scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice.* ” coroborat cu prevederile art. 197-198 și art. 242-243 din Codul administrativ adoptat prin ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija Secretatului general al Comunei



Apahida, hotărârea se va comunica Instituției Prefectului Județului Cluj și Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 48¹ alin. (5): „*Toate restricțiile impuse prin documentațiile de urbanism legal aprobate se fac publice de către autoritățile publice locale responsabile cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției.*”

Dispoziții tranzitorii:

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. (6): „*După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.*”

Având în vedere:

- prevederile documentațiilor de urbanism aplicabile amplasamentului;
- conținutul documentației P.U.Z.;
- C.U. nr. 442 din 11.06.2024;
- avizele și acordurile obținute;
- Avizul arhitectului-șef al județului Cluj nr. 26 din 21.04.2026;
- finalizarea procedurii de informare și consultare a publicului, concretizată prin Raportul final nr. 28437 din 05.08.2026;
- respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor tehnice prezentate în cuprinsul documentației,

Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru apreciază că sunt îndeplinite condițiile legale și tehnice pentru aprobarea documentației de urbanism și propune Consiliului Local al Comunei Apahida adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE”, pentru imobilele situate în loc. Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, nr. cad. nr. cad. 71051, 71052, 71053, 61335, 56782, inițiat de beneficiarii SOTOCOLOR S.R.L, SIGMATHERM S.R.L, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA, cu respectarea condițiilor cuprinse în Avizul arhitectului-șef al județului Cluj nr. 26 din 21.04.2026 și a condițiilor prevăzute în cap. Propuneri/observații al prezentului raport de specialitate.

ARHITECT-ȘEF,

Arh. Dan-Gabriel Șoptorean



COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 28437 din 05.08.2026

RAPORT FINAL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind documentația de urbanism în vederea elaborării P.U.Z:

CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE

În conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectiv H.C.L. privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului nr. 150/27.06.2013 al Comunei Apahida, în vederea aprobării documentației de urbanism :

CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE

Inițiator:	SOTOCOLOR S.R.L, SIGMATHERM S.R.L, MUREȘAN IOAN, MUREȘAN ANA CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant general:	Mun. Cluj-Napoca, Str. Liviu Rebreanu, nr. 4, ap. 3, jud. Cluj CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant urbanism:	Mun. Cluj-Napoca, Str. Liviu Rebreanu, nr. 4, ap. 3, jud. Cluj

Amplasamentul:

Amplasamentul propus prin studiu în cadrul documentației P.U.Z. este situat pe teritoriul Comunei Apahida, în intravilanul localității Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, în zona de vest a localității, într-o zonă cu un fond majoritar reglementat, completând frontul stradal vestic al str. Nouă. Amplasamentul este situat în zona de locuințe și funcțiuni complementare aferentă U.T.R. Le11.

Informarea și consultarea publicului:

Autoritățile administrației publice locale au stabilit ca, la sediul Primăriei Comunei Apahida, schimbul de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului să se realizeze la Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru al Primăriei Comunei Apahida, loc. Apahida, str. Libertății, nr. 122, com. Apahida, jud. Cluj.



Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z:

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al Comunei Apahida, Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului nr. 150/27.06.2013 al Comunei Apahida. Publicarea lui, fundamentează decizia Consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism la care se referă.

În vederea fundamentării tehnice a Raportului, autoritățile publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

ARHITECT-SEF,
Arh. Dan-Gabriel Sopterean



Subject: Fw: Observatii construire str. Noua 15-19, Apahida
From: Primaria Apahida <apahida_cj@yahoo.com>
Date: 7/13/2026, 7:29 AM
To: Registratura Comuna Apahida <registratura@primaria-apahida.ro>



Primaria Apahida
Str. LIBERTATII Nr.122
Judetul Cluj
TEL:0264-231777,
FAX:0264-231475.
e-mail:apahida_cj@yahoo.com.
http.primaria-apahida.ro

----- Mesaj redirectionat -----

De la: Andrei Gadalean <gammacluj@hotmail.com>
Către: apahida_cj@yahoo.com <apahida_cj@yahoo.com>
Cc: dan.sopterean@primaria-apahida.ro <dan.sopterean@primaria-apahida.ro>
Trimis: vineri, 10 iulie 2026 la 13:56:04 EEST
Subiect: Observatii construire str. Noua 15-19, Apahida

Răspunzând adresei dumneavoastră nr. 24032 din 30.06.2026 și referitor la construirea ansamblului de locuințe/spații comerciale care urmează a fi ridicat pe str. Nouă, 15-19 Apahida, vă supun atenției următoarea observație:

- ca urmare a edificării anterioare a altor locuințe (blocuri) în zona situată în imediata vecinătate a adresei menționate și racordarea lor la utilități (apă, canalizare, electricitate, gaz) fără ca rețelele respectivelor utilități să fi fost redimensionate/reproiectate, au început să apară dese disfuncționalități, cu deosebire în ceea ce privește canalizarea, care s-a dovedit că nu mai face față noilor nevoi; de asemenea, suprasolicitarea rețelei de electricitate duce la din ce în ce mai dese deranjamente.
Dată fiind această stare de fapt și perspectiva de a se mai adăuga, în acel perimetru, un alt ansamblu de locuințe/spații comerciale, vă solicităm să luați în calcul o redimensionare a acestor rețele, conformă cu noua realitate din teren.

Vă mulțumesc.

Cu stimă,

A. Gădălean,

str. Nouă, nr. 14,
Apahida
CJ

Subject: Observație P.U.Z. Sotocolor, str. Nouă, nr. 15-19
From: Sopterean Dan <dan.sopterean@primaria-apahida.ro>
Date: 7/15/2026, 10:26 AM
To: gammacluj@hotmail.com

Bună ziua!

Având în vedere observațiile transmise și înregistrate la Primăria Comunei Apahida cu nr. 25583 din 13.07.2026, prin prezenta vă transmitem faptul că, în cazul în care, documentația de urbanism se va aproba, la faza de obținere a autorizației de construire, conform avizului favorabil pentru documentația de urbanism nr. 26 din 21.04.2026 emis de către C.J. Cluj, nu se va elibera autorizația de construire a imobilelor doar concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice sau ulterior depunerii acestora. Proiectele pentru asigurarea utilităților publice se vor realiza în baza avizelor de principiu, respectiv avizelor tehnice de racordare emise de către administratorii rețelelor de distribuție energie electrică, gaze naturale, apă potabilă și a rețelei de canalizare menajeră fiind dimensionate corespunzător situației existente la momentul avizării. Suplimentar, menționăm faptul că cheltuielile pentru asigurarea infrastructurii (utilități, drum) vor fi suportate de către beneficiarul investiției.

Atașat transmitem avizul nr. 26 din 21.04.2026 emis de către C.J. Cluj.

Vă rugăm confirmați primirea.

COMUNA APAHIDA

Str.Libertății, Nr.122

Apahida, Județul Cluj

TEL: 0264-231777,

FAX: 0264-231475.

e-mail: apahida_cj@primaria-apahida.ro

<https://primaria-apahida.ro>

Arhitect șef,

Sopterean Dan-Gabriel

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru

mob: 0732674091

Acest e-mail conține informații care pot fi, parțial sau în întregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizată a acestui mesaj, totală sau parțială, este strict interzisă. Aceste informații sunt adresate doar destinatarului. În cazul în care o eroare de transmitere a direcționat gresit acest e-mail, va rugăm să notificați autorul printr-un răspuns la mesaj. Dacă nu sunteți destinatarul vizat, nu aveți permisiunea să dezvăluiți, să distribuiți, să copiați, să tipăriți sau să utilizați acest e-mail.

Attachments:

Aviz PUZ (1).pdf

286 KB

Subject: Fw: Consultare documentatie (24032 din 30.06.2026
From: Primaria Apahida <apahida_cj@yahoo.com>
Date: 7/13/2026, 7:29 AM
To: Registratura Comuna Apahida <registratura@primaria-apahida.ro>



Primaria Apahida
Str.LIBERTATII Nr.122
Judetul Cluj
TEL:0264-231777,
FAX:0264-231475.
e-mail:apahida_cj@yahoo.com.
http.primaria-apahida.ro

----- Mesaj redirectionat -----

De la: Aura Miron <miron.aura96@gmail.com>
Către: apahida_cj@yahoo.com <apahida_cj@yahoo.com>
Trimis: vineri, 10 iulie 2026 la 18:25:39 EEST
Subiect: Consultare documentatie (24032 din 30.06.2026

Buna ziua,

Am fost înștiințată în calitate de persoana afectata de propunerile PUZ despre un proiect ce va avea loc in vecinătatea. Conform celor scrise în înștiințare, as dori sa îmi trimiteti documentațiile pe această adresă de e-mail. Mulțumesc.

Cîmpan Aura-Georgeta
0756135012



Subject: Fw: Consultare documentatie (24032 din 30.06.2026)
From: Primaria Apahida <apahida_cj@yahoo.com>
Date: 7/3/2026, 8:28 AM
To: Registratura Comuna Apahida <registratura@primaria-apahida.ro>

Primaria Apahida
Str.LIBERTATII Nr.122
Judetul Cluj
TEL:0264-231777,
FAX:0264-231475.
e-mail:apahida_cj@yahoo.com.
[http.primaria-apahida.ro](http://primaria-apahida.ro)

----- Mesaj redirectionat -----

De la: Aura Miron <miron.aura96@gmail.com>
Către: apahida_cj@yahoo.com <apahida_cj@yahoo.com>
Trimis: vineri, 3 iulie 2026 la 08:17:52 EEST
Subiect: Consultare documentatie (24032 din 30.06.2026)

Buna ziua,
Am fost înștiințată în calitate de persoana afectata de propunerile PUZ despre un proiect ce va avea loc in vecinătatea. Conform celor scrise în înștiințare, as dori sa îmi trimiteti documentațiile pe această adresă de e-mail. Mulțumesc.
Miron Aura-Georgeta
0762939169

Subject: Documentație P.U.Z. Sotocolor, str. Nouă, nr. 15-19
From: Sopterean Dan <dan.sopterean@primaria-apahida.ro>
Date: 7/15/2026, 10:09 AM
To: miron.aura96@gmail.com

Bună ziua!

Ca urmare a înregistrării solicitărilor documentației P.U.Z. pentru obiectivul menționat cu nr. 24450 din 03.07.2026 și 25608 din 13.07.2026, atașat vă transmitem documentația.

Pentru observații sau clarificări, vă stăm la dispoziție.

Link transfer:

we.tl

A4 INCADRARE (1).pdf

12 files sent via WeTransfer, the simplest way to send your files around the world

 <https://we.tl/t-h0kEQdZHs3TTDBP7>

COMUNA APAHIDA

Str. Libertății, Nr. 122

Apahida, Județul Cluj

TEL: 0264-231777

FAX: 0264-231475.

e-mail: apahida_cj@primaria-apahida.ro

<https://primaria-apahida.ro>

Arhitect șef,

Sopterean Dan-Gabriel

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru

mob: 0732674091

Acest e-mail conține informații care pot fi, parțial sau în întregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizată a acestui mesaj, totală sau parțială, este strict interzisă. Aceste informații sunt adresate doar destinatarului. În cazul în care o eroare de transmitere a direcționat gresit acest e-mail, vă rugăm să notificați autorul printr-un răspuns la mesaj. Dacă nu sunteți destinatarul vizat, nu aveți permisiunea să dezvaluiți, să distribuiți, să copiați, să tipăriți sau să utilizați acest e-mail.



COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 24032 din 30.06.2026

**PROCEDURĂ PENTRU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA
PROPUNERILOR DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.**

Titlu proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu mixt: Locuințe colective și spații comerciale.

Inițiator: Sotocolor S.R.L, Sigmatherm S.R.L, Mureșan Ioan, Mureșan Ana

Amplasament: Loc. Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, com. Apahida, jud. Cluj

Elaborator (proiectant general): Conproex Construct S.R.L. cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4, ap. 3

Prin prezenta, vă informăm faptul că:

- Documentele în format fizic pot fi consultate la Sediul Primăriei Comunei Apahida – Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului și cadastru, în loc. Apahida, str. Libertății, nr. 122, com. Apahida, jud. Cluj, în timpul programului cu publicul:
 - Luni, Marți, Miercuri, Vineri – orele 09:00 – 13:00
 - Joi – orele 13:00 – 17:00.
- În vederea consultării documentațiilor în format electronic, acestea se vor solicita prin e-mail la adresa apahida_cj@yahoo.com

Publicul este invitat să transmită observații și/sau propuneri asupra documentațiilor expuse, la registratura Primăriei Comunei Apahida, sau prin e-mail la adresa apahida_cj@yahoo.com în perioada 01.07.2025 – 26.07.2026

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Arh. Dan-Gabriel Șopterean

e-mail: dan.sopterean@primaria-apahida.ro

tel: 0732 674 091

Arhitect-Șef
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

[Signature]



Subject: Fwd: Notă de completare documentație P.U.Z.
From: Dan Șopterean <dan.sopterean@primaria-apahida.ro>
Date: 6/30/2026, 1:24 PM
To: registratura@primaria-apahida.ro



Rog înregistrare.

----- Forwarded Message -----

Subject: Re: Notă de completare documentație P.U.Z.
Date: Mon, 29 Jun 2026 10:01:16 +0300
From: CONPROEX PROIECT 2009 <conproex.proiect@gmail.com>
To: Sopterean Dan <dan.sopterean@primaria-apahida.ro>

Buna dimineata!

Atasat va trimit raspunsul de la Isu..intr-un final l am primit.

O zi frumoasa!
Anamaria Chetan
0745360046

On Mon, 18 May 2026 at 15:33, CONPROEX PROIECT 2009 <conproex.proiect@gmail.com> wrote:

Buna ziua din nou!

Intrebare..daca cererea pentru HCL este facuta si semnata de toti proprietarii mai trebuie acord?

O zi frumoasa!

arh. Chetan Anamaria
0745360046

On Mon, 18 May 2026 at 15:29, CONPROEX PROIECT 2009 <conproex.proiect@gmail.com> wrote:

Buna ziua!

Confirm primirea.

O zi frumoasa!

arh. Chetan Anamaria

On Mon, 18 May 2026 at 10:36, Sopterean Dan <dan.sopterean@primaria-apahida.ro> wrote:

Bună ziua!

Atașat transmit nota de completare pentru documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. 17042 din 11.05.2026.

Vă rugăm confirmați primirea.

--

--

COMUNA APAHIDA

Str.Libertății, Nr.122

Apahida,Județul Cluj

TEL:0264-231777,

FAX:0264-231475.

e- mail:apahida_cj@primaria-apahida.ro

<https://primaria-apahida.ro>

Arhitect șef,

Șopterean Dan-Gabriel

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru

mob: 0732674091

Acest e-mail contine informatii care pot fi, partial sau in intregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizata a acestui mesaj, totala sau partiala, este strict interzisa. Aceste informatii sunt adresate doar destinatarului. In cazul in care o eroare de transmitere a directionat gresit acest e-mail, va rugam sa notificati autorul printr- un raspuns la mesaj. Daca nu sunteti destinatarul vizat, nu aveti permisiunea sa dezvaluiti, sa distribuiti, sa copiat, sa tipariti sau sa utilizati acest e-mail.

— Attachments:

1480008.pdf

559 KB



26. MAI. 2026

ROMÂNIA

COMUNA APAHIDA



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnatii **MUREȘAN IOAN**, cetățean român, CNP 1540915120665, cu domiciliul în sat Apahida, str. Nouă, nr.15, comuna Apahida, județul Cluj, posesor al CI seria CJ nr. 078844 eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 04.09.2014 și soția **MUREȘAN ANA**, cetățean român, CNP 2580604120708, cu domiciliul în sat Apahida, str. Nouă, nr.15, comuna Apahida, județul Cluj, posesoare a CI nr. CJ nr. 355059 eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 13.07.2018, prin mandatar **MURESAN RADU-GRIGORE**, CNP 1781211120673, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți, nr.23, bloc 03, scara A, ap.4, județul Cluj, posesor al CI seria CJ, nr. 666311 eliberată la data de 09 decembrie 2022 de SPCLEP Cluj-Napoca, în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 1969 la data de 26.08.2024 de notarul public Dinea Alina Adriana, declarăm pe proprie răspundere următoarele: -----

-----Subsemnații declaranți, prin mandatar, declarăm că suntem proprietari **asupra imobilului teren si constructie situat în intravilanul localității Apahida, comuna Apahida, județul Cluj înscris în CF nr. 56782 Apahida, Nr. CF vechi 733 Apahida, nr. topo. 1341/16/1, constand sub A.1 din teren categoria de folosință curți construcții în suprafata de 1.669 (unamiesasesutresaizecisinoua) mp, sub A.1.1 cu nr. cadastral 56782-C1** constând din casă din BCA, pe fundații din beton, acoperită cu tigla, cu regim de înălțime parter având : 2 camere, o bucătărie, terasă, o baie, o cămară , un hol, un antreu, terasă deschisă, având suprafața construită la sol de 140 mp, bun comun al subsemnaților declaranți, dobândit cu titlu de cumpărare, intabulat sub B.1.1 si B.1.2, cu încheierea nr. 11820/28.07.1998 cf. -----

-----Subsemnatii declaranți, prin mandatar, declarăm că suntem de acord cu Planul Urbanistic Zonal avizat în baza Avizului plan urbanism zonal favorabil nr. 26/21.04.2026 emis de Consiliul Județean Cluj – Directia de urbanism si Amenajare a Teritoriului - si cu Planul de reglementare aferent acestuia.-----

-----Prezenta declaratie va servi la Primaria comunei Apahida în vederea emiterii HCL-ului de aprobare a Planului Urbanistic Zonal. -----

-----Subsemnatul Muresan Radu-Grigore declar ca sunt imputernicit să îi reprezint pe Mureșan Ioan și Mureșan Ana, care sunt părinții mei, la semnarea prezentului act, în baza Procurii autentificata sub nr. 1969 la data de 26.08.2024 de notarul public Dinea Alina Adriana, mandanții mei este în viață și procura nu a fost revocată și nu a încetat din alte cauze prevăzute de art. 2030 Cod Civil, astfel cum rezultă din Certificatul eliberat de RNNEPR.-----

-----Subsemnatele părți declarante, prin mandatar, declarăm că am luat la cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal și ne exprimăm acordul cu privire la prelucrarea, compararea și arhivarea datelor cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului.-----

-----Tehnoredactat și autentificat azi, data autentificării, de notarul public Dinea Alina Adriana într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial și trei exemplare au fost eliberate părților.-----

Declaranți,

MUREȘAN IOAN și

MUREȘAN ANA

ambii prin mandatar

S.S. MURESAN RADU-GRIGORE

CATRE

PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

Subsemnatii DAN PETRU pentru SC SIGMATHERM SRL, SC SOTOCOLOR SRL, MURESAN IOAN, MURESAN ANA, cu domiciliul in MUN. CLUJ- NAPOCA, str. IUGOSLASILEI, nr. 71, AP. 7, jud. CLUJ, titulari ai terenurilor conform extraselor cf anexate prin prezenta depun documentatia pentru investitia:

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT : LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE, propus a fi amplasat in comuna Apahida, str. Noua, nr. 15-19, judetul Cluj. in vederea obtinerii HCL-ului pentru aprobare PUZ .

semnatura



MURESAN IOAN.


MURESAN ANA



DATA
INT
PLAN
ARGU
PUZ

INITIA
SOT
MURE
conf

PUB
PRO
URB
INT
APA
TEL
apar
TRA
OBS
CER
RAS
AFIS
ETA
PUB
-ET
-ET
-ET

UTR
Le11

Steren=338.00 mp
TEREN DEZMEMBRAT CU
TITLU DE DRUM IN
VEDEREA REGLEMENTARII
STRAZII LA PROFIL DE 9 M

alveola de
incarcare

LOC DE
JOACA
214.50 mp

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA

	UTR Le11	
	mp	%
S=5.470,00 mp TEREN STUDIAT din care:	5470,00	100,00
-S teren dezmembrat pentru reglementare drum	338,00	6,18
-S teren destinat construirii UTR Le11 STUDIAT	5132,00	93,82
Zona de locuinte si functiuni complementare		

LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- CONTUR ZONA REGLEMENTATA CONF. AVIZ OPORTUNITATE NR 35 / 13.03.2023
- LIMITA PROPRIETATI PRIVATE
- POSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELELOR PROPUSE PRIN P.U.Z.
- CONTUR SUBSOL PROPUSE
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

- CONSTRUCTII EXISTENTE LOCUINTE FAMILIALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE LOCUINTE COLECTIVE
- ALEI AUTO SI PIETONALE
- ACCES INCINTA - pietonal
- ACCES INCINTA - auto
- ACCES IMOBIL
- VEGETATIE
- PUNCT GOSPODARESC
- TEREN DEZMEMBRAT CU TITLU DE DRUM IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M

Parcel (1)			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	589421.553	404377.354	33.974
2	589405.883	404347.210	34.100
3	589390.155	404316.954	3.001
4	589392.887	404315.713	43.271
5	589372.935	404277.316	28.653
6	589348.331	404292.001	11.378
7	589336.365	404297.490	136.703
8	589399.679	404419.671	12.773
9	589411.843	404415.773	26.662
10	589437.130	404407.320	33.773
A(1)=5469.57mp P=364.287m			

UTR Le11		
mp	%	
2384,10	43,58	

Digitally signed by
Augustin Balarau
Date: 2024.08.22
12:21:19 +03'00'

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE AMPLASAT
IN UTR Le11 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

Nr. 17042 din 18.05.2026

Către,

DAN PETRU în calitate de reprezentant al S.C. SIGMATHERM S.R.L, SOTOCOLOR S.R.L, MUREȘAN IOAN și MUREȘAN ANA
str. Iugoslaviei, nr. 71, ap. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Spre știința,

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
Str. Liviu Rebreanu, nr. 4, ap. 3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Referitor la documentația depusă și înregistrată la Primăria Comunei Apahida, cu **nr. 17042** din **11.05.2026**, pentru aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.D: „Elaborare P.U.Z. – Construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale”, vă transmitem faptul că în urma analizei documentației cu numărul mai sus menționat, este necesară completarea documentației cu următoarele:

- 1.** Acordul notarial al coproprietarilor imobilelor care fac obiectul documentației pentru reglementarea acestora, conform P.U.Z. transmis înspre avizare.
- 2.** Aviz/negație I.S.U. conform C.U. nr. 442 din 11.06.2024.
- 3.** R.L.U. aferent documentație P.U.Z. care să respecte condițiile minimale ale R.L.U. aferent P.U.G. Apahida, actualizat prin H.C.L. nr. 193 din 27.10.2022. (inclusiv cap. Prevederi generale)
- 4.** Dovada plății taxei pentru avizul consiliului local.
- 5.** Dovada plății taxei pentru activități de informare și consultare a publicului.

Arhitect-Şef:
Arh. Dan-Gabriel Soptercan



Subject: Notă de completare documentație P.U.Z.

From: Sopterean Dan <dan.sopterean@primaria-apahida.ro>

Date: 5/18/2026, 10:36 AM

To: conproex.proiect@gmail.com

Bună ziua!

Atașat transmit nota de completare pentru documentația înregistrată la Primăria Comunei Apahida cu nr. 17042 din 11.05.2026.

Vă rugăm confirmați primirea.

--

--

COMUNA APAHIDA

Str. Libertății, Nr.122

Apahida, Județul Cluj

TEL: 0264-231777

FAX: 0264-231475

e-mail: apahida_cj@primaria-apahida.ro

<https://primaria-apahida.ro>

Arhitect șef,

Sopterean Dan-Gabriel

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru

mob: 0732674091

Acest e-mail contine informatii care pot fi, partial sau in intregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizata a acestui mesaj, totala sau partiala, este strict interzisa. Aceste informatii sunt adresate doar destinatarului. In cazul in care o eroare de transmitere a directionat gresit acest e-mail, va rugam sa notificati autorul printr-un raspuns la mesaj. Daca nu sunteti destinatarul vizat, nu aveti permisiunea sa dezvaluiti, sa distribuiti, sa copiat, sa tipariti sau sa utilizati acest e-mail.

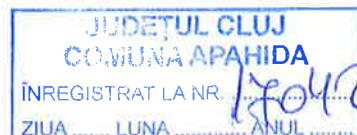
Attachments: _____

17042 SOTOCOLOR, SIGMATHERM, MUREȘAN - COMPLETARE PUZ.pdf

362 KB

CATRE

PRIMARIA COMUNEI APAHIDA



11. MAI, 2026

Subsemnatul DAN PETRU pentru SC SIGMATHERM SRL, SC SOTOCOLOR SRL, MURESAN IOAN, MURESAN ANA, cu domiciliul in MUN. CLUJ- NAPOCA, str. IUGOSLASILEI, nr. 71, AP. 7, jud. CLUJ, titulari ai terenurilor conform extraselor cf anexate prin prezenta depun documentatia pentru investitia:

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT : LOCUINTE CO-LECTIVE SI SPATII COMERCIALE, propus a fi amplasat in comuna Apa-hida, str. Noua, nr. 15-19, judetul Cluj. in vederea obtinerii HCL-ului pentru aprobare PUZ .

date contact:

0745.360.046

email: conproex.proiect@gmail.com

arh. CHETAN ANAMARIA ANDREEA

semnatura

PDAN

urmare din pagina 1

Filiala Cluj a Uniunii Salvați România a reușit să aducă în 2025 la visteria partidului suma totală de 195.664 lei din cotizații. Luna cu cele mai mari încasări din cotizații a fost iunie 2025 cu 23.768 lei, iar cea mai mică cu 12.317 lei. În total, la nivel național, suma declarată a fost de 2.986.486,25 lei. USR Cluj se situează pe locul 2 în topul sumelor încasate pe tot anul, fiind depășit doar de Diaspora cu 210.600 lei. Deși sunt o forță politică locală, liberalii clujești ocupă doar locul 11 în ierarhia națională a PNL în ceea ce privește cotizațiile. Liberalii clujești au declarat la venituri în 2025 suma de 145.398 de lei. Cele mai mari încasări din cotizații au fost în octombrie – 28.915 lei și în mai – 26.500 lei. La nivelul întregii țări, liberalii au adunat din cotizații suma de 11,4 milioane lei. După suma totală obținută din cotizații în anul 2025, filiala Cluj se situează pe locul 11 la nivel național (incluzând sectoarele Bucureștiului și sediul central). Suma este considerabilă, dar mult sub liderul detașat, Alba, care a depășit pragul de 760.000 RON. Comparativ, Iașiul a adunat 401.298,50 lei, Bihorul 382.492 lei și Aradul 384 de mii de lei.

Și UDMR Cluj a reușit să obțină venituri destul de consistente din cotizații. E vorba de 117.263 lei. La nivel

Topul banilor în politica clujeană



național, Uniunea a raportat suma de 2.447.550 lei. Pe lângă cotizații, UDMR Cluj a obținut donații de la Szocs Endre de 4.800 lei, de la Nagy Ildiko de 2.400 lei, de la Aszloa Katalin de 2.400 lei și de la Ciotlăuș Paul de 7.200 de lei. Tot UDMR Cluj a încasat 23.722,52 lei din închirierea unor spații.

Datele arată că PSD Iași a adunat, în județ, cea mai

mare sumă din cotizații în cele 12 luni – 78.265 lei. Cea mai mare sumă strânsă pe parcursul celor 12 luni a fost în decembrie. E vorba de 20.800 lei. Dacă ne raportăm strict la suma totală anuală de 78.265 RON, PSD Cluj se situează pe un loc foarte mic în ierarhia națională a partidului la nivel de venituri din cotizații. Comparativ cu filiale precum Buzău

(care a strâns peste 158.000 RON doar în luna august) sau Argeș (care depășește constant 70.000 RON lunar), Clujul este una dintre filialele cu cele mai mici cotizații raportate în acest document. Suma totală colectată de PSD la nivel național în 2025 a fost de 11.769.333,96 RON, ceea ce înseamnă că filiala Cluj a contribuit cu aproximativ 0,66% din totalul partidului.

Partidul Alianța Maghiară din Transilvania — Erdélyi Magyar Szövetség (AMT — EMSZ) are sediul central la Cluj-Napoca pe str. Suceava nr. 17. Din datele prezentate, a reușit să adune din cotizații pe parcursul anului 2025 suma de 69.181 lei.

Tot la Cluj-Napoca își are sediul central Partidul RO-EXIT, Mai exact Str. Oașului nr. 86-90. Anul trecut a

declarat venituri din cotizații de 1200 lei, documentul fiind semnat de Robert Vitos. Datele arată că, în timp ce USR și UDMR reușesc să mobilizeze resurse financiare importante de la membrii lor din Cluj, partidele tradiționale (PNL și în special PSD) raportează cifre mult mai mici față de potențialul economic al județului.

publicitate

D.P. NAPOCA S.A.

recrutează personal în vederea angajării pentru următoarele ocupații:

- **Muncitor calificat/ necalificat străzi** – perioadă determinată;
- **Muncitor calificat/necalificat siguranța circulației** - perioadă determinată;
- **Mecanic utilaje** – perioadă nedeterminată;
- **Agent securitate** – perioadă determinată;
- **Instalator** – perioadă nedeterminată;
- **Mecanic auto** – perioadă nedeterminată;
- **Operator cântar** - perioadă nedeterminată;
- **Șofer/ conducător auto categoria B.C.CE.C1E** – perioadă determinată;
- **Îngrijitor grupuri sanitare publice** – perioadă determinată.

Cei interesați vor depune la secretariatul societății sau pe e-mail (office@domeniulpublicnapoca.ro) cerere de angajare / scrisoare de intenție, însoțită de un CV, copie după actul care atestă pregătirea profesională, nivelul de studii).

Informații suplimentare la telefon 0264.552.666, interior 28, sau la sediul societății din Cluj-Napoca, str. Calea Someșeni, nr. 2.

DIVERSE

- Giurgiu Petru, Mark Todor și Fetita Maria sunt citați în data de 26.05.2026 la Judecătoria Turda în Dos. nr. 8566/328/2021, în proces cu Giurgiu Otilia. (59476)
- SC SOTOCOLOR SRL, SC SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN, MURESAN ANA, în calitate de titulari anunță inițierea "Elaborare PUZ – construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale" propus a fi amplasat în comuna Apahida, str. Noua, nr. 15-19, județul Cluj. Consultarea propunerii se poate face la sediul Primăriei comunei Apahida. (59474)
- Direcția Județeană de Mediu Cluj anunță publicul interesat că proiectul

"Elaborare PUZ pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe tip duplex, conform Aviz de Oportunitate nr. 10/11.09.2025", propus a fi amplasat în Turda, str. Potaissa nr. 107, identificat prin extras C.F. nr. 56554 Turda, jud. Cluj, titular: CHIS DORIN, nu necesită evaluare de mediu, planul urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu. Observațiile și comentariile publicului interesat privind decizia etapei de încadrare se trimit în scris la adresa: Calea Dorobanților nr. 99, bl. 9B, cod 400609, tel. 0264-410722, fax 0264-410716, e-mail office@djmccj.anmap.gov.ro în zilele de luni-joi între orele 9-14, în termen de 10 zile calendaristice de la data apariției anunțului. (59475)

- Oprea Dragoș Cătălin anunță inițierea "PUZ- construire complex turistic, împrejmuire, amenajări exterioare, bransamente", amplasată pe strada Composesorului Fn, sat Someșul Cald, com. Gilău, județul Cluj. Consultarea propunerii se poate face la sediul Primăriei Gilău, str. 1 Decembrie 1918 nr. 237, Gilău, Serviciul Investiții, Urbanism, Disciplina în Construcții, Amenajarea Teritoriului și Administrativ. (59473)
- SC RECON PREFABRICATE SRL cu sediul în Cluj Napoca, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 99-101, anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de revizuire a autorizației de mediu nr. 133/ 10.04.2013, în scopul desfășurării activității producția de prefabricate

din beton pentru construcții cod CAEN 2361, CAEN 2511, pe amplasamentul din Cluj Napoca, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 99-101. Informații privind impactul asupra mediului al activității pentru care se solicită revizuirea autorizației de mediu pot fi consultate zilnic, de luni până joi, între orele 8.30 – 16.00 și vineri între orele 8.30 – 13.30, la sediul Agenției Naționale de Mediu și Ariei Protejate Cluj, str. Calea Dorobanților nr. 99 Cluj, județul Cluj. Observațiile, sugestiile și/ sau propunerile publicului se primesc în scris la sediul ANMAP Cluj. (59477)

PIERDERI

- S.C. REPLAY SRL, CUI 16873486, pierdut Certificat de Înregistrare Fiscală. Se declară nul. (56050702)
- Pierdut carnet+ legitimație de student, pe numele MLADIN DIANA. Tel: 0746037677 (2994)
- Pierdut carnet de student pe numele MUNTEAN ANDRA MARIA. Tel: 0743663677 (2995)

Puteți comanda anunțuri publicitare între orele 8.00-16.00 de luni până vineri pe e-mail: publicitate@ziarulfacția.ro și reclama@ziarulfacția.ro cu virament bancar și depunere de numerar în cont după emiterea facturii.

Pentru a vă asigura în continuare un abonament la ziarul

facția
ziar independent de Cluj

Vă puteți adresa la:

- S.C. DONATH MEDIA S.R.L. - tel. 0741-627.075
- Factorul poștal și Oficiul Poștal de care aparțineți
- Serviciul Difuzare "Facția": str. Clinicilor nr. 33.



FACTURA

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Nr. Reg. Com.: J
C.I.F.: 17244352
Sediul : BUCURESTI
Judetul : SECTOR1
Contul : RO36TREZ70020F335000XXXX
Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Seria RUR **Nr. 1042572**

Cumparator : **SOTOCOLOR SRL**

Nr. Reg. Com.: J12/2969/2016

C.I.F.: RO36388648

Sediul : SAT ICLOD NR.504 B

COMUNA ICLOD

Judetul : CLUJ

Contul :

Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1042572

Data(ziua,luna ,anul): 27.02.2026

Nr. aviz insotire a marfii:

[illegible]

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 442 din 11.06.2024

În scopul: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE

Ca urmare a cererii adresate de **SOTOCOLOR S.R.L.** cu sediul în județul Cluj, com. Iclod, localitatea Iclod, strada, nr. 504B, bl. 3, cnp/cui 36388648, telefon/fax _____, e-mail _____;

SIGMATHERM S.R.L. cu sediul în județul Cluj, com. Iclod, localitatea Iclod, strada, nr. 72, cnp/cui 24873550, telefon/fax _____, e-mail _____;

MUREȘAN IOAN cu domiciliul în județul Cluj, com. Iclod, localitatea Iclod, strada, nr. 72, cnp/cui 1540915120665, telefon/fax _____, e-mail _____;

MUREȘAN ANA cu domiciliul în județul Cluj, com. Iclod, localitatea Iclod, strada, nr. 72, cnp/cui 2580604120708, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 18870 din 30.05.2024

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, comuna Apahida, Strada NOUA, nr. 15-19 tarla _____ parcela _____, C.F.: 71051 - Apahida, 71052 - Apahida, 71053 - Apahida, 61335 - Apahida, 56782 - Apahida număr cadastral/topografic: 71051, 71052, 71053, 61335, 56782 . .

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat în intravilanul localității Apahida și aparține persoanelor fizice/juridice, conform C.F. Nr. 71051 - Apahida, 71052 - Apahida, 71053 - Apahida, 61335 - Apahida, 56782 - Apahida, Nr. cad. 71051, 71052, 71053, 61335, 56782

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: curți, construcții și arabil;

Destinația stabilită prin P.U.G. localitatea Apahida: Locuințe și funcțiuni complementare, **UTR Le11**;

3. REGIMUL TEHNIC:

S teren = 5470 mp.

UTR Le11:

Funcțiunea dominantă:

Locuințe, servicii, comerț, mică producție.

Utilizări permise:

Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea,, reconversia locuințelor existente prin atribuirea spațiilor de la parter funcțiilor de interes public: comerț, servicii, loisir, turism (inclusiv pensiuni turistice), mică producție, anexe gospodărești. Parcelarul existent în UTR Le2 se poate reorganiza prin subdivizare, cu fronturile dezvoltate la o stradă ce poate fi deschisă în paralel cu Valea Maraloiu. Pentru funcțiunea de locuit, cuprinsă în cadrul parcelelor independente de locuințe individuale aflate în raza de protecție de 200m a Bisericii din Lemn Sfinții "Arhangheli Mihail și Gavriil", se limitează numărul de unități locative la două pe parcelă. Orice altă viziune se va reglementa prin PUZ.

Utilizări interzise:

Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, activități industriale cu risc tehnologic, activități agro-zootehnice (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, activități ce generează trafic intens, activități de producție în spații deschise, vizibile din circulațiile publice, stații de întreținere și reparații auto, spații noi pentru creșterea a mai mult de două animale mari. Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea. Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe 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 colt cu alte funcțiuni decât locuirea permise prin regulament

Să aibă front la stradă, după cum urmează:

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

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

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30m. Pentru modificarea acestuia se va elabora PUZ. Pentru locuințe individuale - acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor - această regulă se va impune ca soluție de moblare a parcelei. Se va păstra retragerea caracteristică frontului fiecărei strazi; clădirile a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente se vor retrage cu minim 4 m față de aliniament.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile cuplate vor avea calcanele alipite pe limita de proprietate și se vor retrage față de limita opusă cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3.00 m. Pentru parcele cu front de 12 m și cele de colt, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2.00 m, cu condiția să asigure o retragere de minim 3.00 m față de limita opusă. Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5.00 m. În cazul locuințelor colective, distanța dintre clădirea propusă și limitele laterale și posterioare de proprietate, va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.

Circulații și accesuri:

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

Amenajări:

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

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

POT= 40%, CUT < 1,5 (pentru parcelele cu front la str. Libertatii)

POT= 35%, CUT < 1,0 (pentru parcele cu front la strazi altele decât str. Libertatii)

Regim maxim de înălțime:

S(D)+P+2+M

Aspectul exterior al clădirilor:

Se interzice reproducerea stilurilor istorice. Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și maximum 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă falțuită, în culori mate. Țigla metalică este interzisă. Prin excepție, se acceptă acoperișuri cu pante mai mici, dacă acestea sunt acoperite cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei. Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, în culori nesaturate. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemnul tratat sau piatră naturală. Piatră naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise. Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn. Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți din inox și plăci de policarbonat.

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

Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și tablă metalică. Anexele vizibile din spațiile publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, din punct de vedere a materialelor și culorilor utilizate. Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcătuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și ansamblului arhitectural. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Spații libere și plantate:

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

Echipare tehnico-edilitară:

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale, se va menține curatenia rigolelor evitând blocarea podetelor și revarsarea apelor pe carosabil. Se vor respecta regulile cu privire la

REALIZAREA REȚELELOR EDILITARE (vezi PREVEDERI GENERALE).

Împrejmui:

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

Competente de autorizare:

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

Competente de avizare speciala:

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

Reglementări prin:

Planuri Urbanistice Zonale și regulamente de urbanism aprobate.

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 restrukturării 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 oricărui 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 oricărui 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 PUG 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 bransare 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 parcuri 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.
- parcurile 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, motociclete, moped sau biciclete, se va stabili conform normativelor în vigoare.

SPAȚII VERZI

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

Nu se consideră spațiu verde suprafața finisată cu dale înierbate.

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

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

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

LOCURI PUBLICE DE JOACĂ PENTRU COPII

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

SE VA RESPECTA AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 5 DIN 2024 EMIS DE PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA ÎN VEDEREA ELABORĂRII CELOR SOLICITATE.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru:**
ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE

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:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia pentru Protecția Mediului**, Str. Calea Dorobantilor, nr. 99, municipiul Cluj-Napoca, Judetul Cluj.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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 însoțită tehnic și însoțită de deviz lucrări:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
- d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
☒ Alimentare cu apa

- ☒ Canalizare
☒ Alimentare cu energie electrica
☒ Gaze naturale

d.2) avize și acorduri privind:

- ☒ Sanatatea populatiei, conform prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014
☒ Securitatea la incendiu, cu incadrare in prevederile HGR nr 571/2016

d.3) studii de specialitate:

- ☒ Studiu geotehnic, verificat Af
☒ Documentatie P.U.Z.

d.4) Alte acorduri/declaratii:

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

- ☒ Plan topografic vizat de O.C.P.I.
☒ Aviz Autoritatea Aeronautica Civila
☒ Aviz consultativ al C.T.A.T.U. a judetului Cluj, conform H.C.L. nr. 172 din 29.08.2023
☒ Aviz Consiliul Local Apahida pentru aprobare documentatii P.U.D. / P.U.Z.

d.7) documente de plata ale urmatoarelor taxe:

- ☒ Taxa pentru activitati de informare si consultare a publicului pentru documentatii P.U.Z. si P.U.D.
☒ Taxa aviz consiliu local

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C., taxă timbru O.A.R.

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,
Grigore Fati

Întocmit
arh. Dan-Gabriel Sopterean

Secretar General,
Jr. Alexandru David

Arhitect sef,
Ing. Iuliu Mirza

Achitat taxa de: **62,70 lei**, conform chitanta - **88001472/30.05.2024**.

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 11.06.2025 până la data de 11.06.2026

PRIMAR,

ANTONA - CRISTINA BELCE

Întocmit

Arh. Dan - Gabriel Sopterean

SECRETAR GENERAL,

C.I. ANCA - TUDORINA BUCUR.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Dan - Gabriel Sopterean

Achitat taxa de: 18,81 conform chitanței nr. 6006084 din 15.04.2025

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: _____

RO ROMÂNIA CARTE DE IDENTITATE ROMANIA IDENTITY CARD

Nume / Surname
DAN

Prenume / Given names
PETRU

Gen / Gender Cetătenie / Nationality Data nașterii / Date of birth
M ROU 15 03 1978

CNP / PIN
1780315120669

Nr. document / Document no. Data expirării / Date of expiry
CJ1006000 06 12 2032

Semnătura titularului / Holder's signature

CJ1006000





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56782 Apahida

Nr. cerere	43778
Ziua	26
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202296818



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:733 APAHIDA

Nr. topografic:1341/16/1

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56782	1.669	Imobil împrejmuit total astfel : la Nord si Sud - gard de plasa si gard de beton , la Est - gard de beton iar la Vest - gard de lemn .

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	56782-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:140 mp; Casă din BCA, pe fundații din beton, acoperită cu țiglă, cu regim de înaltime Parter avand : 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 cămară , 1 hol, 1 antreu, terasă deschisă.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11820 / 28/07/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1969, din 28/07/1998 emis de notar POMÂRLEANU TUDOR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN IOAN, și soția 2) MUREȘAN ANA, bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 733 APAHIDA)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

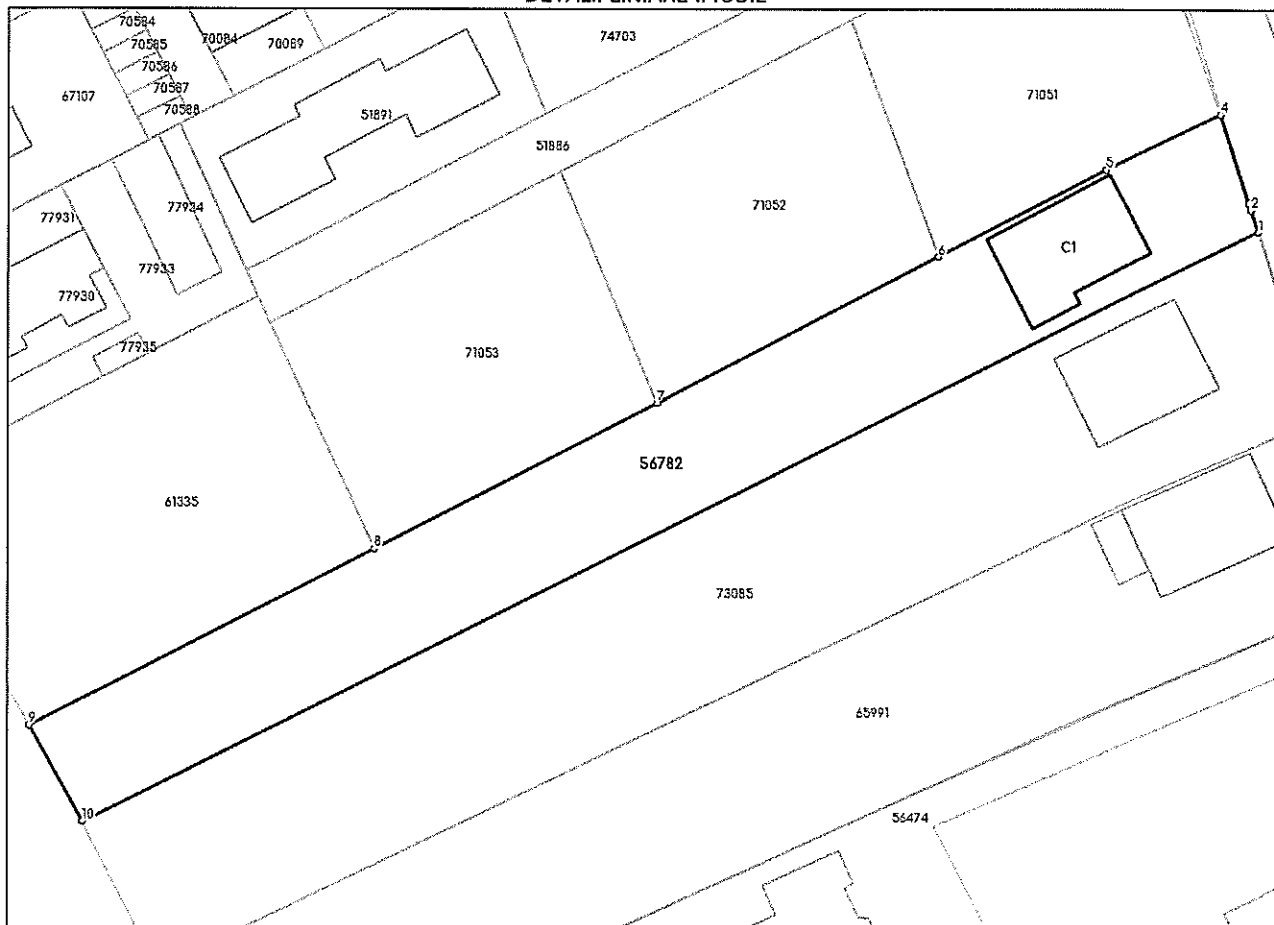
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56782	1.669	Imobil împrejmuit total astfel : la Nord si Sud - gard de plasa si gard de beton , la Est - gard de beton iar la Vest - gard de lemn .

* 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 construcții	DA	1.669	-	-	1341/16/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	56782-C1	construcții de locuințe	140	Cu acte	S. construita la sol:140 mp; Casă din BCA, pe fundații din beton, acoperită cu țiglă, cu regim de înaltime Parter avand : 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cămară , 1 hol, 1 antreu, terasă deschisă.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.392
2	3	0.8

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	9.581
4	5	13.105
5	6	19.698
6	7	33.017
7	8	33.115
8	9	40.186
9	10	11.378
10	1	136.703

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

26/02/2026, 17:42

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61335 Apahida

Nr. cerere	43766
Ziua	26
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202297582



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1905 N

Nr. cadastral vechi:581/5

Nr. topografic:1341/15/1/5 1341/15/2/5

1341/16/2/5

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61335	1.197	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa ; la Vest - gard de lemn si gard de plasa , la EST si NORD - neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
62205 / 18/03/2022		
Act Notarial nr. 959, din 17/03/2022 emis de Muresan Claudiu Augustin;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOTOCOLOR SRL	A1

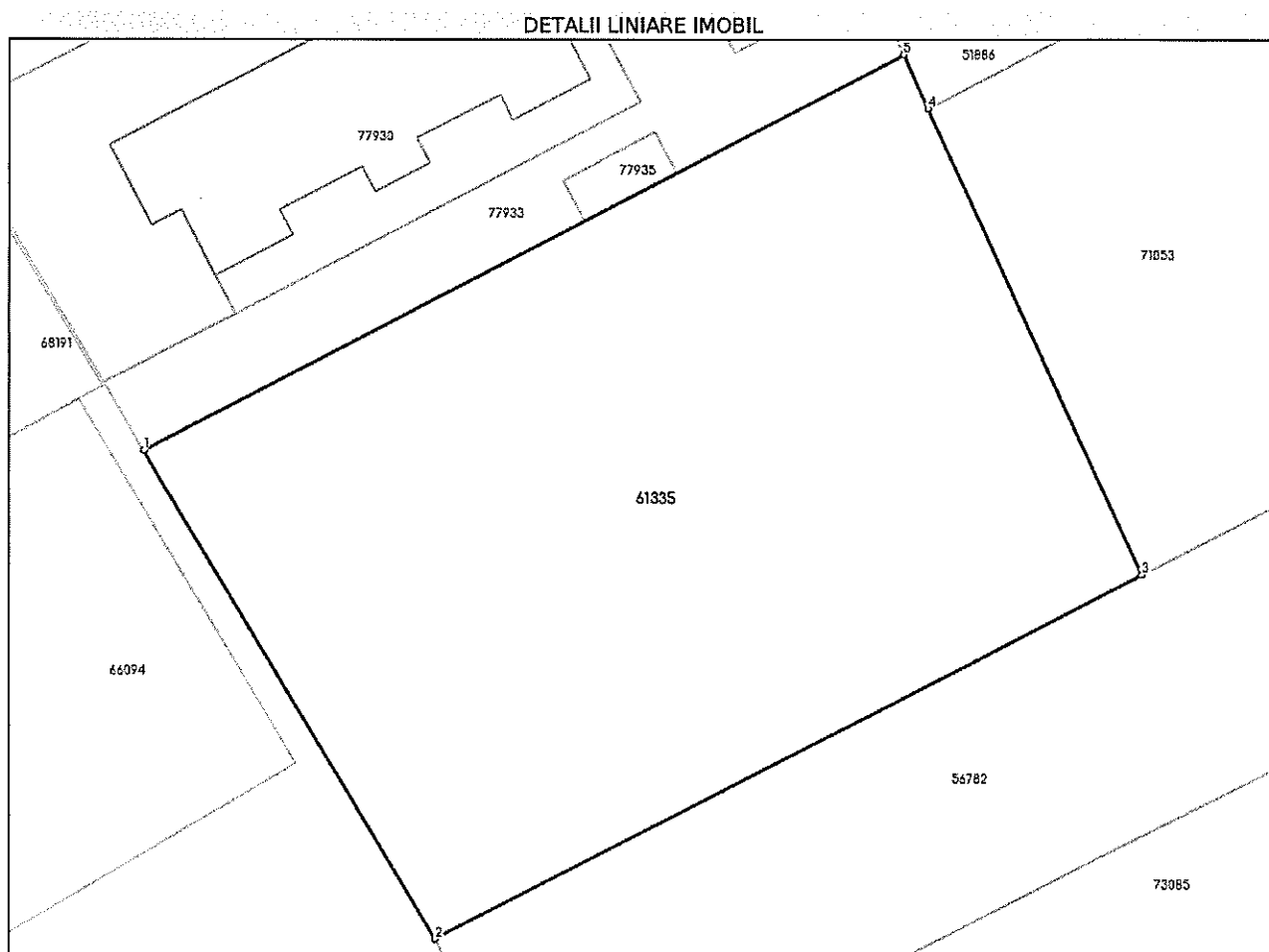
C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61335	1.197	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa ; la Vest - gard de lemn si gard de plasa , la EST si NORD - neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.197	-	-	-	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa ; la Vest - gard de lemn si gard de plasa , la EST si NORD - neimprejmuit.

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	28.653
2	3	40.186
3	4	25.813
4	5	3.001
5	1	43.271

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, 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,

26/02/2026, 17:05

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71053 Apahida

Nr. cerere	43768
Ziua	26
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202296649



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1905 N

Nr. cadastral vechi:581/6

Nr. topografic:1341/15/1/6,1341/15/2/6,
1341/16/2/6

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71053	868	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa ; la EST , VEST si NORD - neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
62157 / 18/03/2022		
Act Notarial nr. 958, din 17/03/2022 emis de Muresan Claudiu Augustin;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOTOCOLOR SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

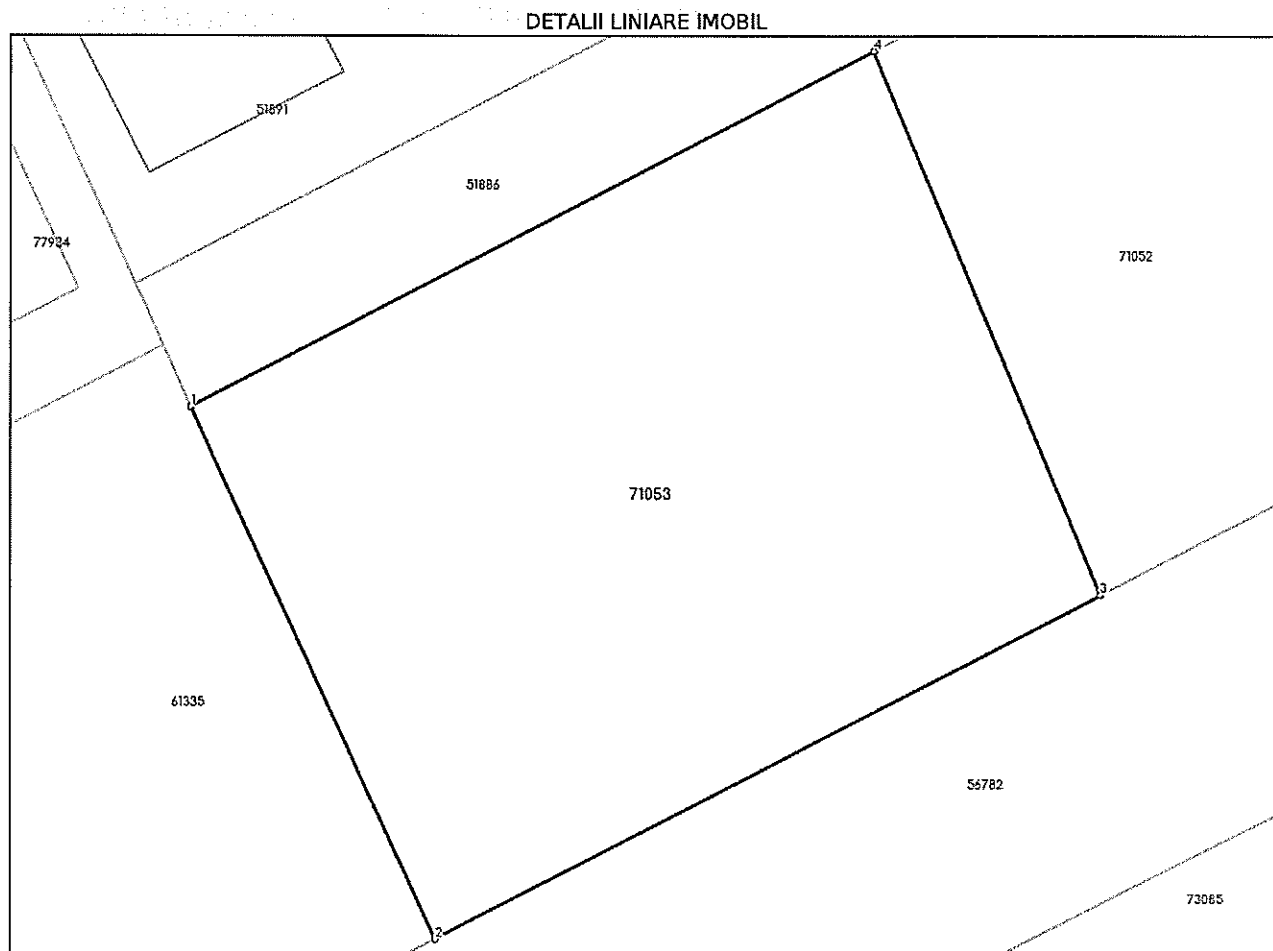
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71053	868	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa ; la EST , VEST si NORD – neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	868	-	-	-	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa ; la EST , VEST si NORD – neimprejmuit.

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	25.813
2	3	33.115
3	4	25.964
4	1	34.1

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.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,

26/02/2026, 17:07

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71051 Apahida

Nr. cerere	43769
Ziua	26
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202296660



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1905 N

Nr. cadastral vechi:581/8

Nr. topografic:1341/15/1/8, 1341/15/2/8,
1341/16/2/8

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71051	868	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa si gard de beton ; la EST , VEST si NORD – neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
62283 / 18/03/2022		
Act Notarial nr. 960, din 17/03/2022 emis de Muresan Claudiu Augustin;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SIGMATHERM SRL	

C. Partea III. SARCINI .

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

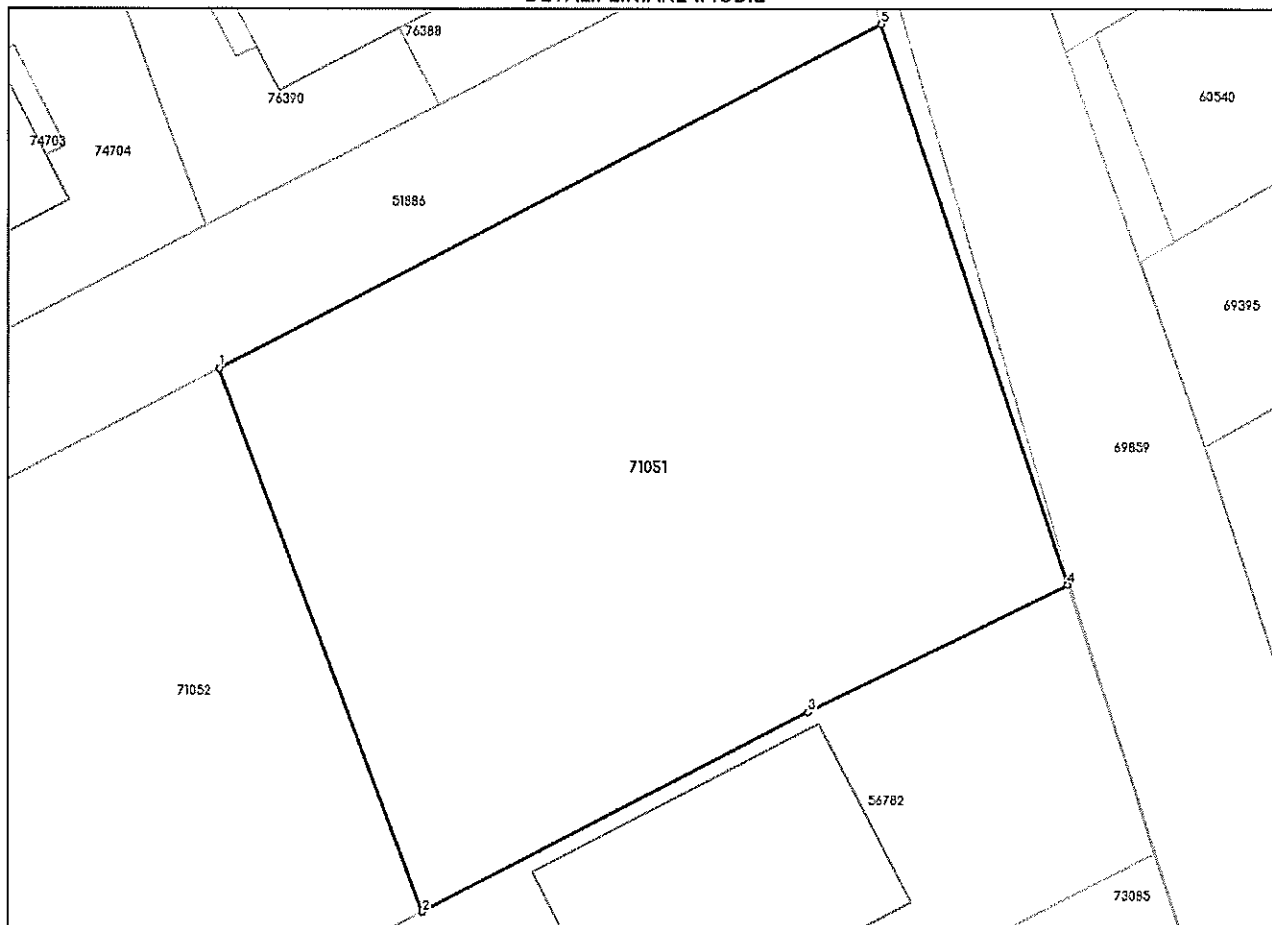
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71051	868	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa si gard de beton ; la EST , VEST si NORD – neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	868	-	-	1341/15/1/8, 1341/15/2/8, 1341/16/2/8	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa si gard de beton ; la EST , VEST si NORD – neimprejmuit.

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	26.148
2	3	19.697
3	4	13.105
4	5	26.663
5	1	33.773

**** 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,

26/02/2026, 17:09

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71052 Apahida

Nr. cerere	43779
Ziua	26
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202303965



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1905 N

Nr. cadastral vechi:581/7

Nr. topografic:1341/15/1/7,1341/15/2/7,
1341/16/2/7

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71052	868	Imobil împrejmuit partial astfel: la SUD- gard de plasa ; la EST , VEST si NORD - neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
62255 / 18/03/2022		
Act Notarial nr. 961, din 17/03/2022 emis de Muresan Claudiu Augustin;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SIGMATHERM SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

26/02/2026, 17:43

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>

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4241 / 2024

Întocmit astăzi, **22/08/2024**, privind cererea **157112** din **30/07/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SOCIETATEA SOTOCOLOR SRL

2. Executant: Gabor Viorel

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in comuna Apahida, intravilan, jud. Cluj.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Documentatie	30.07.2024	înscris sub semnatura privata	P.F.A. GABOR V. Viorel
442	11.06.2024	act administrativ	Primaria Com. Apahida
Plan	30.07.2024	înscris sub semnatura privata	P.F.A. GABOR V. Viorel

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4241 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 5470 mp, intravilan UAT Apahida , s- a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

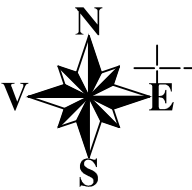
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
71053	Avertizare	Receptia 4975961: Imobilul TR-3340-1 se suprapune cu terenul 71053 din stratul permanent!
71052	Avertizare	Receptia 4975961: Imobilul TR-3340-1 se suprapune cu terenul 71052 din stratul permanent!
71051	Avertizare	Receptia 4975961: Imobilul TR-3340-1 se suprapune cu terenul 71051 din stratul permanent!
61335	Avertizare	Receptia 4975961: Imobilul TR-3340-1 se suprapune cu terenul 61335 din stratul permanent!
56782	Avertizare	Receptia 4975961: Imobilul TR-3340-1 se suprapune cu terenul 56782 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Augustin Balarau

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1 : 500
Intravilan, Loc. Apahida, Jud. Cluj



U.A.T. APAHIDA
C.F. Nr. 61335, Nr. Cad. 61335,
C.F. Nr. 56782, Nr. Cad. 56782,
C.F. Nr. 71053, Nr. Cad. 71053,
C.F. Nr. 71052, Nr. Cad. 71052,
C.F. Nr. 71051, Nr. Cad. 71051
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagra 1975

Limita PUZ
S = 5.470mp

Beneficiar : SOTOCOLOR SRL

Legenda	
	Gura scurgere
	Stalp de electricitate din beton
	Firida de bransament
	Cutie gaze naturale
	Gura canalizare
	Gard de plasa
	Gard de metal

INTOCMIT: PFA GABOR V. Viorel
DATA: Iulie 2024

Beneficiar

SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL,
MURESAN IOAN SI MURESAN ANA

STUDIU GEOTEHNIC

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII

NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Loc. Apahida, nr. cad. 71051,71052,71053, jud. Cluj

Executant,

S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.

FIȘA STUDIULUI

FAZA : S.G.-U. Nr. inreg. 23170 / 27 12 2023

DENUMIREA: ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII
NR.350/2001 MODIFICATA SI
ACTUALIZATA

AMPLASAMENT: Loc. Apahida, nr. cad.
71051,71052,71053, jud. Cluj

BENEFICIAR : SOTOCOLOR SRL,
SIGMATHERM SRL,
MURESAN IOAN SI MURESAN ANA

EXECUTANT: S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.
Str. Marasesti nr. 57 mun. Cluj-Napoca tel: 0742-761948
Laborator de Analize si Incercari in Activitatea de
Constructii str. 1 Decembrie 1918 nr. 114
mun.Cluj-Napoca

DATA: Decembrie 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant de specialitate:

Ing. Lucian BARNA



REGLEMENTARI TEHNICE CONEXE

SR EN 1997-1:2007

Standard roman. Eurocode 7: Proiectarea geotehnica

Partea 1: Reguli generale

SR EN 1997-2:2008

Standard roman. Eurocode 7: Proiectarea geotehnica

Partea 2: Investigarea terenului si incercari

SR EN 22475-1 Investigatii și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări piezometrice. Partea 1: Principii tehnice pentru execuție.

SR EN 1997-1:2007/NB:2007

Standard roman. Eurocode 7: Proiectarea geotehnica.

Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala.

SR EN ISO14688-1:2004

Standard roman. Cercetari si incercari geotehnice.

Identificarea si clasificarea pamanturilor Partea 1: Identificare si descriere

SR EN ISO14688-2:2004

Standard roman. Cercetari si incercari geotehnice.

Identificarea si clasificarea pamanturilor Partea 2: Principii pentru o clasificare

NP 074-2022

Normativ privind intocmirea si verificarea documentatiilor geotehnice pentru constructii. Intocmirea si verificarea documentatiilor geotehnice pentru constructii
Principiile, exigentele si metodele investigarii terenului de fundare

NP 123 – 2010

Normativ privind proiectarea geotehnica a fundatiilor pe piloti –fundatii indirecte

NP 120 – 2014

Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane

NP 112 - 2014

Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață – fundații directe

CP 012/1-2007

Cod de practica pentru executarea lucrărilor din beton, beton armat si beton precomprimat

STUDIU GEOTEHNIC

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI
ACTUALIZATA Loc. Apahida, nr. cad. 71051,71052,71053, jud. Cluj

Amplasamentul studiat se afla în zona sud-vestică a localității Apahida. Tema studiului este determinarea condițiilor de fundare pentru construirea a trei imobile .

Studiul geotehnic are aceeași semnificație cu „Raport privind investigarea terenului”, întocmit conform SR EN 1997-2:2008.

a. GENERALITĂȚI

a1. Geomorfologic– zona cercetată este situată în nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, în localitatea Apahida, în apropierea contactului dintre formațiunile deluroase specifice Depresiunii Transilvaniei și zona de terasă a râului Someșul Mic. Amplasamentul este situat pe un teren pe un aproximativ orizontal.

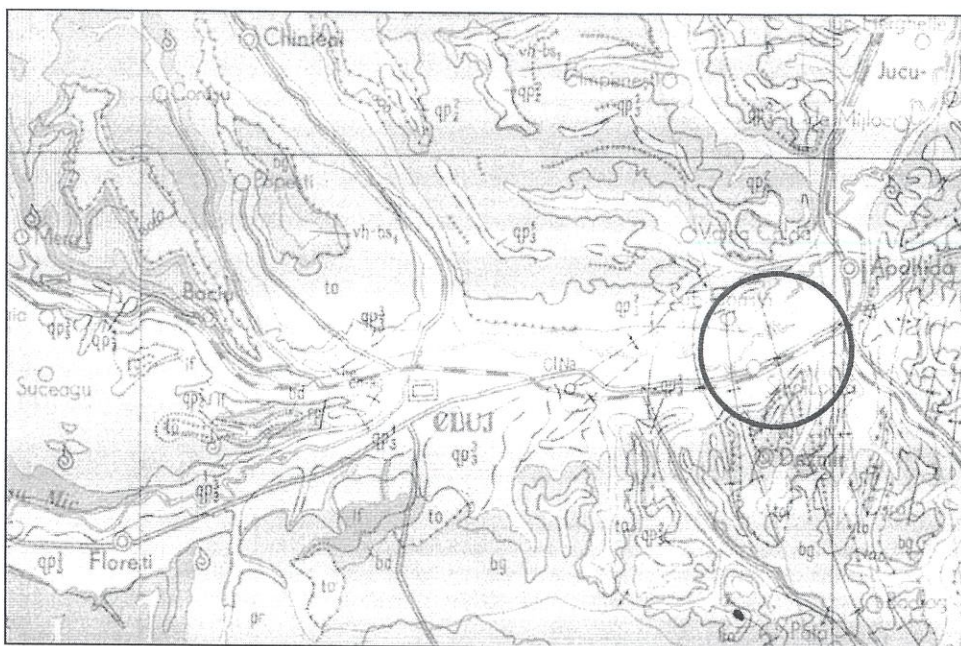
Fig.1 Incadrarea în zona a amplasamentului loc. Apahida, jud. Cluj



a2. Geologic- roca de bază în acest perimetru al municipiului este reprezentată de formațiuni geologice de vârstă Miocenă formate din argile marnoase, tufuri și sare, peste care s-au depus depozitele de terasă reprezentate de nisipuri pietrișuri și depozite organice. Acestea sunt acoperite pe alocuri de umpluturi neomogene, neconsolidate rezultate din activitatea antropică.

Fig 2. Harta geologică a localității Apahida, jud. Cluj





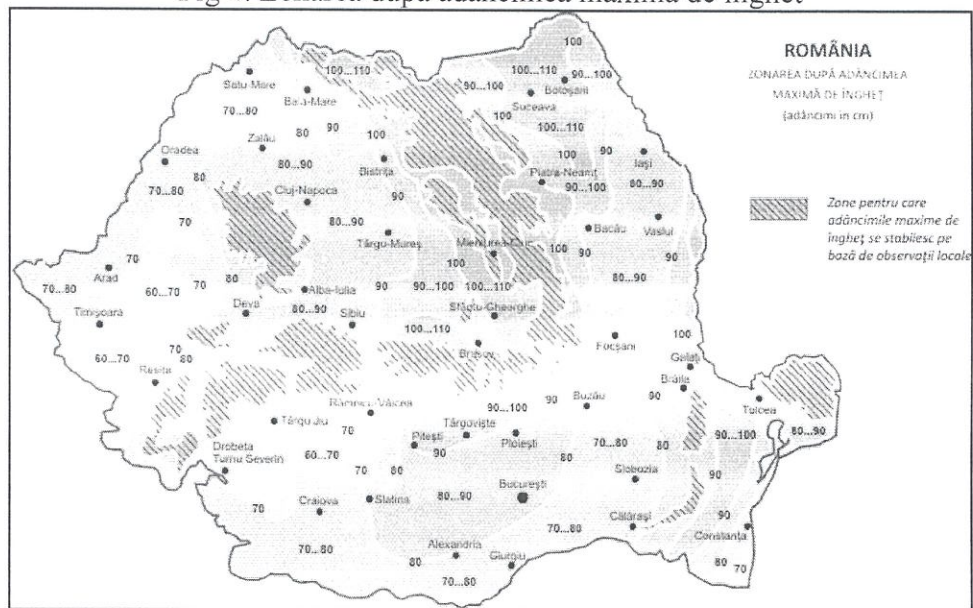
LEGENDA				
CUATERNAR	HOLOCEN	1	qh	Nisipuri, pietrișuri
		2	qp1	Nisipuri, pietrișuri
	PLEISTOCEN	3	qp2	Nisipuri, pietrișuri
		4	qp3	Nisipuri, pietrișuri
		5	qp4	Nisipuri, pietrișuri
		6	qp	Pietrișuri, bolovănișuri
NEOGEN	PLIOCEN	7	pa	Argile marnoase, nisipuri
		8	vh-ba	Marne, nisipuri, pietrișuri
		9	bg	Marne, tufuri
	MIOCEN	10	to	Argile marnoase, gresii, sare, tufuri
		11	he	Conglomerate, gresii, argile marnoase (strate de Hida)
		12	bd	bd Gresii, argile marnoase (strate de Caruș și strate de Chechiș)
		13	ch-aq	ch-aq Conglomerate, nisipuri, gresii, marne (strate de Valea Almasului, strate de Cetate, strate de Zimbar, strate de Sînmihail)
	OLIGOCEN	14	ch-bd	ch-bd Gresii, marne-argile (strate de Buzas)
		15	rp	Argile, nisipuri, gresii, marne-calcare bituminose (strate de Tica, strate de Buzăș, strate de Iieand)
		16	ir	Marne, sisturi carbunace, calcare (strate de Mara, calcare de Hoia, strate de Cîrtăuș, strate de Ciocmani)
PALEOGEN	EOCEN	17	pr	Calcare, marne, gipsuri, gresii, argile (calcarul grosier inferior, gresie de Racofi, argilele vîrgate superioare, strate de Cluj, strate cu Nummulites labianii, marnole cu bricioare, strate de Turbula, serie calcaroasă)
		18	il	Marne, gipsuri, argile (strate cu Nummulites perforatus)
	PALEOCEN	19	ppu	Argile roșii continentale (argilele vîrgate inferioare)

a3. Apa subterană – a fost interceptată în F2 la cota -3.00m de la CTN și în forajul F3 la cota -6.60m de la CTN. În perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri speciale pentru hidroizolarea ei. Din studiile geotehnice executate în zona, apa subterană prezintă agresivitate chimică sulfatică slabă (clasa de expunere XA1) asupra betoanelor

a4. Clima- localității este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90 m conform NP 112-2014 Anexa C -valorile de referință pentru adâncimea de îngheț sunt indicate în STAS 6054/77



Fig 4. Zonarea dupa adancimea maxima de inghet



a5. Zona seismică de calcul - valoarea de varf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani, $a_g=0.10g$ și valoarea perioadei de colt, $T_c=0.7$ sec conform P100/1-2013.

Fig 4. Harta cu zonarea valorii de varf a accelerației terenului pentru cutremure în intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani

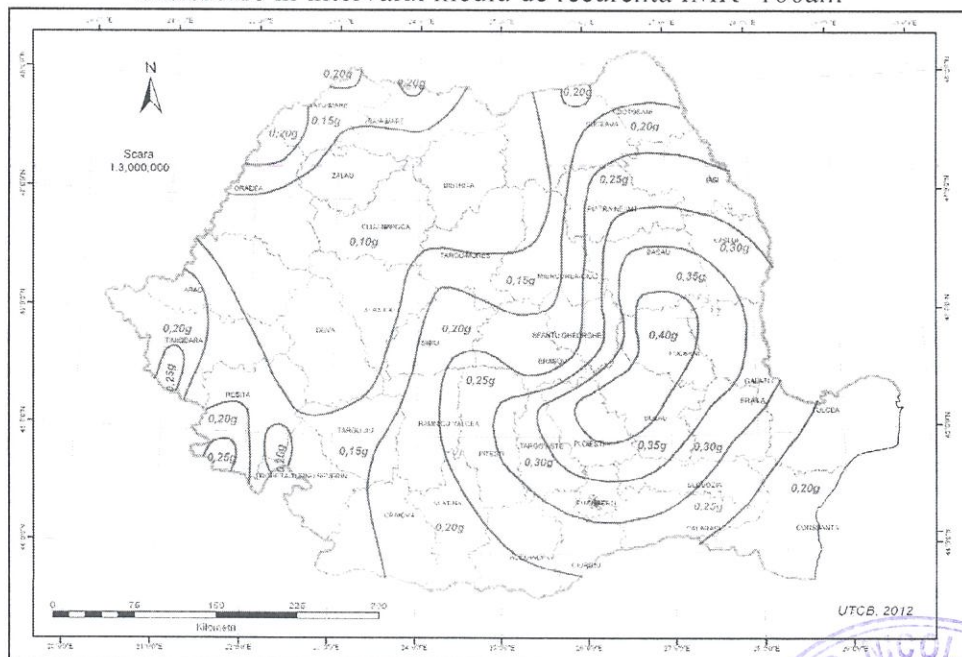
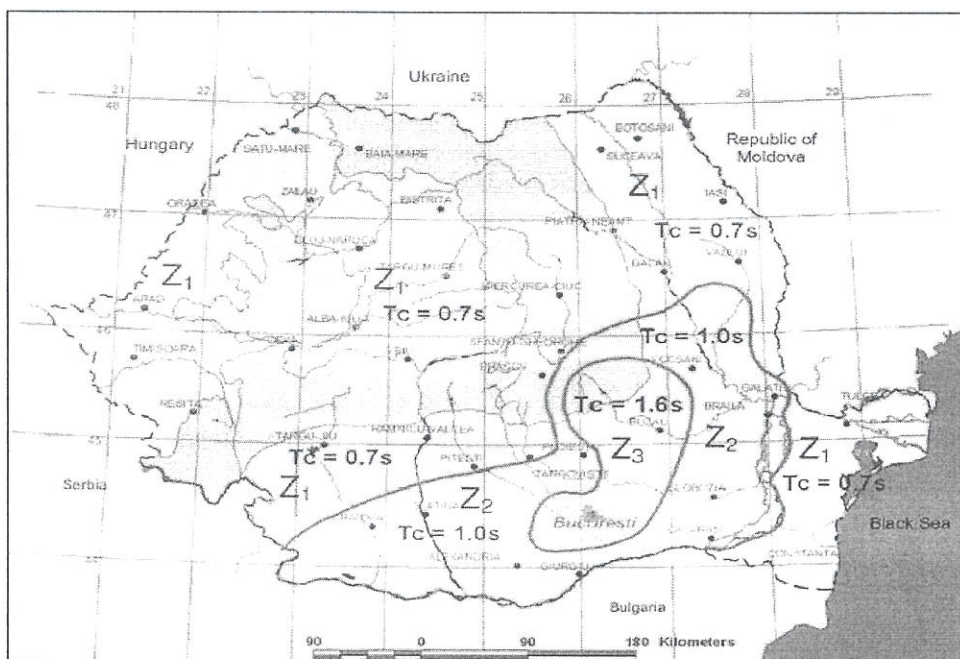


Fig 5. Harta cu zonarea teritoriului Romaniei în termeni de perioadă de control (colt), T_c a spectrului de răspuns.





a6. Stabilitatea terenului. Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active. Se va acorda atenție modului de realizare a săpăturilor.

a7. Stabilirea categoriei geotehnice (NP 074-2022)

Factori	Punctaj
conditii de teren "teren mediu"	3
apa subterana "cu epuismențe normale"	2
categoria de importanta "normala"	3
vecinatati "fără risc"	1
zona seismica „, IMR=100ani / ag = 0.10g < 0.15g”	1
RIScul GEOTEHNIC :	Moderat 10
CATEGORIA GEOTEHNICA :	2

b. STRATIFICAȚIA TERENULUI

Cercetările de teren corespund prevederilor Normativului NP 074-2022, conform categoriei geotehnice rezultate și cuprind: observații pe amplasament, foraje geotehnice, penetrări dinamice grele (DP H), poziția investigațiilor geotehnice fiind redată în planul de amplasare a forajelor .

b.1 Pe baza a 3 foraje geotehnice cu adâncimea de 8.00m de la CTA existent, executate în uscat cu sapa normala (tip "lingura") fara coloana de tubare, cu recoltare de probe a 3 penetrari dinamice grele DPH, executate pe amplasament cu un GeoPG "GeoTool LSMR vk, și a materialului de arhivă s-a pus în evidență următoarea stratificație :



F1 (± 0.00 m = CTA)

1. ± 0.00 m - -0.40 m – sol vegetal
2. - 0.40 m - -1.80 m – nisip cu pietris, cafeniu, indesare medie
3. - 1.80 m - -8.00 m – pietris cu nisip, cafeniu, indesare medie

F2 (± 0.00 m = CTA)

1. ± 0.00 m - -0.40 m – sol vegetal
- 2'. - 0.40 m - -1.40 m – nisip cu pietris, cafeniu, stare afanata
3. - 1.40 m - -8.00 m – pietris cu nisip, cafeniu, indesare medie

F3 (± 0.00 m = CTA)

1. ± 0.00 m - -0.40 m – sol vegetal
- 2'. - 0.40 m - -2.20 m – nisip cu pietris, cafeniu, stare afanata
3. - 2.20 m - -8.00 m – pietris cu nisip, cafeniu, indesare medie

b.2 Stratele descrise anterior se încadrează în categoriile :

- strat 2 – teren mediu de fundare conform NP 074-2022
- strat 2' – teren dificil de fundare conform NP 074-2022
- strat 3 – teren bun de fundare conform NP 074-2022

b.3 Pe baza incercarilor de penetrare dinamica cu con DPH, executate conform SR EN ISO 22467-2-2006, in conformitate cu SR EN 1997-1 si ENV 1993-3: 2000 EUROCODE 7 se pun in evidenta suplimentar urmatoarele caracteristici:

DP H 1 (± 0.00 m = CTA)

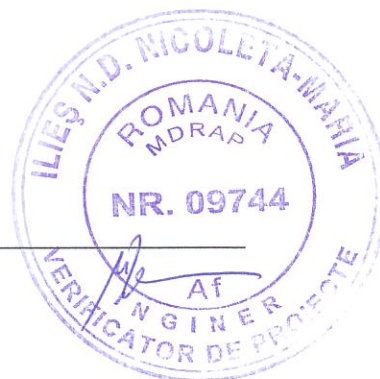
- 0.40 m - -1.80 m – nisip cu pietris, cafeniu, indesare medie
- $N_{SPT} = 19.78 / D_r = 49.71\%$
- 1.80 m - -8.00 m – pietris cu nisip, cafeniu, indesare medie
- $N_{SPT} = 22.84 / D_r = 54.54\%$

DP H 2 (± 0.00 m = CTA)

- 0.40 m - -1.40 m – nisip cu pietris, cafeniu, stare afanata
- $N_{SPT} = 6.11 / D_r = 21.77\%$
- 1.40 m - -8.00 m – pietris cu nisip, cafeniu, indesare medie
- $N_{SPT} = 19.42 / D_r = 49.27\%$

DP H 3 (± 0.00 m = CTA)

- 0.40 m - -2.20 m – nisip cu pietris, cafeniu, stare afanata
- $N_{SPT} = 8.23 / D_r = 28.98\%$
- 2.20 m - -8.00 m – pietris cu nisip, cafeniu, indesare medie
- $N_{SPT} = 19.28 / D_r = 49.19\%$



c. CONDIȚII DE FUNDARE

Pentru fundare extindere/construcție nouă se propune adoptarea următoarei soluții de fundare:

La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază, pe straturi, conform NP-112-2014 Anexa D :

Foraj	Adâncime de fundare (m)	strat / $\overline{P_{conv}} < kPa >$
F1	$D_f \geq 1.10 \text{ m}$	2 / 226
	$D_f \geq 1.80 \text{ m}$	3 / 387
F2	$D_f \geq 1.10 \text{ m}$	2' / 193
	$D_f \geq 1.40 \text{ m}$	3 / 382
F3	$D_f \geq 1.10 \text{ m}$	2' / 196
	$D_f \geq 2.20 \text{ m}$	3 / 380

Pentru valori care diferă de condițiile de baza $D_f = -2.00 \text{ m}$ și $B = 1.00 \text{ m}$, se vor aplica corecții de lățime (C_B) și adâncime (C_D) conform NP-112-2014 -Anexa D punctele D.2 și D2.2. pentru determinarea presiunii convenționale de calcul p_{conv} .

La calculul terenului de fundare, pentru dimensionarea fundațiilor se va lua capacitatea portanta respectiv calculul la starea limită ultimă, conform NP-112-2014 Anexa F - subcapitolul F.1 Calculul capacității portante în condiții nedrenate, conform relației D.1 SR EN 1997-1:

$$R_d = A' (\pi + 2) c_{u,d} b_c s_c i_c + q \quad (F.1.)$$

Sau calculul capacității portante în condiții drenate se poate face cu relația [D.2 SR EN 1997-1]:

$$R_d = A' (c'_d N_c b_c s_c i_c + q' N_q b_q s_q i_q + 0,5 \gamma' B' N_\gamma b_\gamma s_\gamma i_\gamma) \quad (F.2.)$$

Alegerea modului de calcul o va face proiectantul conform SR EN 1997.

d. RECOMANDĂRI

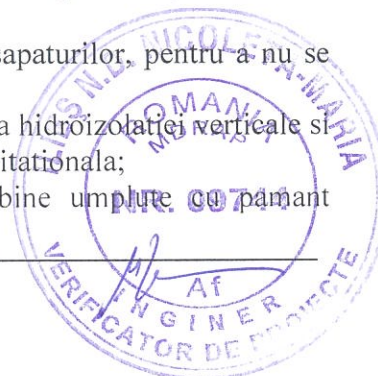
Pentru fundarea unei structuri independente se recomandă folosirea fundațiilor de suprafață (fundații izolate / continue / radier general) adaptate la sistemul suprastructural. Se va folosi un beton minim C 16/20 -beton armat. Se recomandă radier general pentru fundarea în stratul 2', și fundații continue sau fundații izolate pentru fundarea în stratele 2,3.

Se recomandă ca proiectul tehnic să cuprindă măsuri speciale ce trebuie luate în timpul execuției:

- amplasamentul să fie curățat și nivelat înainte de începerea săpăturilor, astfel ca să nu se permită stagnarea apelor meteorice .
- turnarea fundațiilor să se facă imediat după terminarea săpăturilor, pentru a nu se modifica umiditatea terenului de fundare .

În cazul subsolurilor/demisolurilor, se recomandă ca în afara hidroizolației verticale și orizontale, să se prevadă drenuri perimetrale cu descărcare gravitațională;

Golurile rămase în jurul fundației și elevației vor fi bine umplute cu pământ compactat ($D > 95\%$) imediat după decofrarea elevației.



Ultimul strat de pământ (20cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații pe măsura posibilității executiei fundațiilor pe zona respectiva. La sapaturi mai mari de 2.00 m ,se va asigura sprijinirea malurilor. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1.00m de marginea săpăturii

Anexele clădirilor vor fi fundate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil ;

Se recomandă acordarea unei atenții sporite modului de execuție a săpăturilor. Se vor lua măsuri de sprijinire a săpăturilor, elementele de sprijin se vor calcula.

Epuizarea apei din săpătură se va face cu epuizamente directe.

e. CONTROLUL EXECUTIEI LUCRARILOR

Activitatea de întreținere necesara pentru a asigura siguranța si exploatarea normala a constructiei trebuie sa vizeze urmatoarele :

- continuitate in evacuarea apelor pluviale la distante mai mari de 5.00 m de constructie
- eliminarea cauzelor care produc supraumezirea unor portiuni ale terenului inconjurator cladirii
- verificarea si intretinerea etansietatii trotuarelor, precum si mentinerea lor la pantele executate
- mentinerea in stare de functionalitate a jgheaburilor si burlanelor

In conformitate cu instructiunile din „Indicatorului de Norme de Deviz comasate pentru lucrari de terasamente Ts/1995” ,terenul de fundare, se incadreaza in categoria II – Mijlociu.

CLUJ-NAPOCA
decembrie 2023

Proiectant de specialitate:
Ing. Lucian BARNA



NOTA : Acest document nu poate fi folosit , transmis , copiat sau întrebuințat total sau parțial , fără autorizarea expresă și scrisă din partea autorului. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat

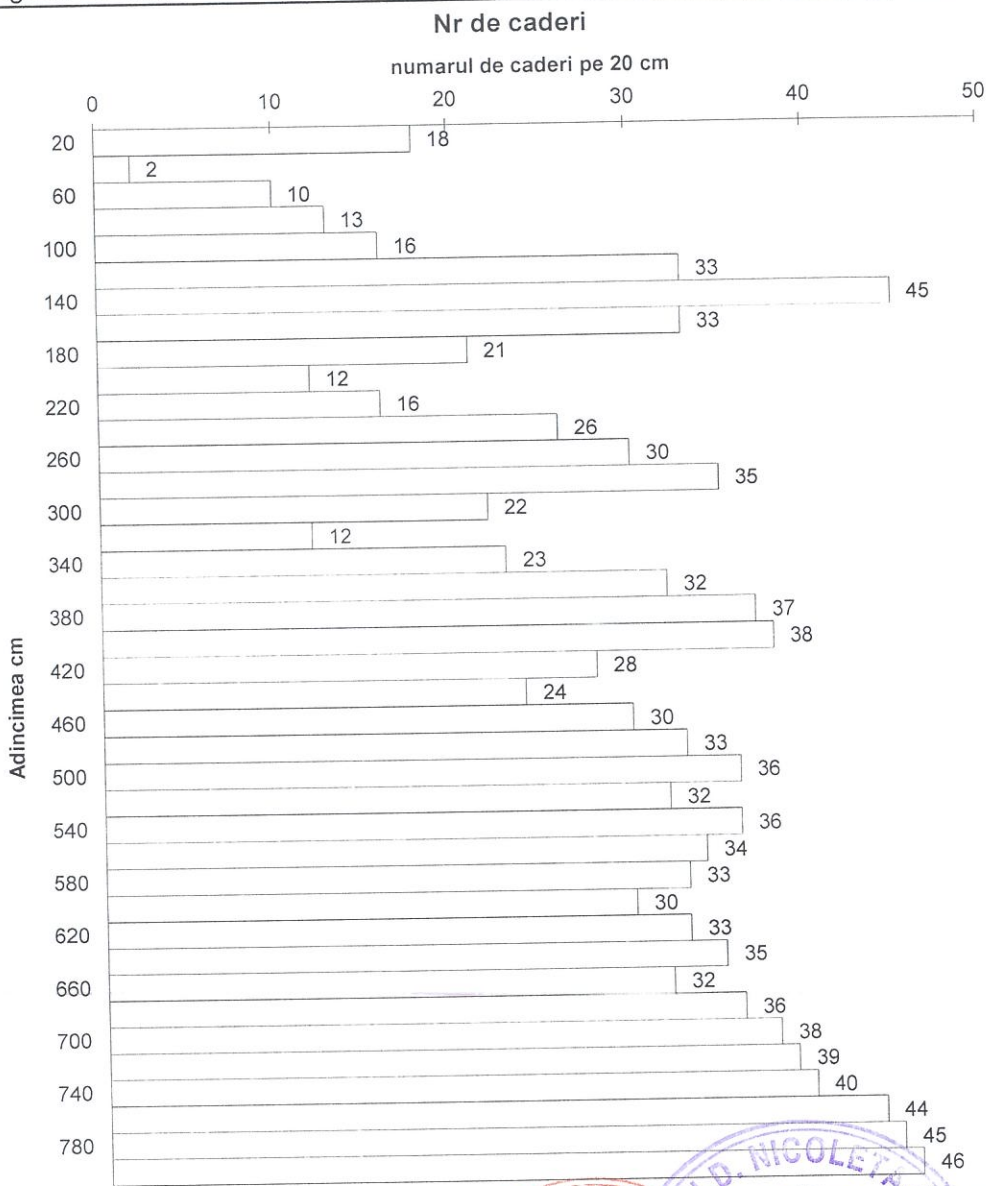
Amplasament : str. Noua, nr. Cad. 71051
com Apahida jud Cluj
Foraj nr.: F1 + 0.00 =

FISA SINTETICA CU REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR GEOTEHNIC

PROBA										GRANULOZITATE										CARACTERISTICI FIZICE										COMPRESIBILITATE					FORFECARE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
ADINCIMEA					GROSIMEA					Nr strati					PROFIL LITOLOGIC					DESCRIEREA STRATULUI					NUMAR PROBA					DISTRIBUTIE PROCENTUALA PE FRACTIUNI - procente din masa -					U _n = d ₆₀ ----- d ₁₀					w					w _p					I _p					I _c					Y					Y _d					n					e					S _r					U _L					Y _{max}					E					ε ₁₀₀ ε ₂₀₀ ε ₃₀₀					ep ₂					Tipul incercarii					Viteza					φ					c					φ _r					C _r																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
																									TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT					TULBURAT				

PENETRARE DINAMICA GREA (HPT)
SR EN ISO 22476-2-2006

Adincimea cm	Nr de caderi N ₂₀	Locatia : Tip penetrometru : Diametru con/tije : Sectiunea con : Unghi la virf con :	Strada Noua Apahida bl C1 PDG / DP H 43.7/ 32.0 mm 15 cm ² 90 °	Masa berbecului : Inaltimea de cadere : C.T.N. ± 0,00 = Numar sondaj : 18 12 2023	50 kg 0.50 m DP H 1
20	18				
40	2				
60	10				
80	13				
100	16				
120	33				
140	45				
160	33				
180	21				
200	12				
220	16				
240	26				
260	30				
280	35				
300	22				
320	12				
340	23				
360	32				
380	37				
400	38				
420	28				
440	24				
460	30				
480	33				
500	36				
520	32				
540	36				
560	34				
580	33				
600	30				
620	33				
640	35				
660	32				
680	36				
700	38				
720	39				
740	40				
760	44				
780	45				
800	46				



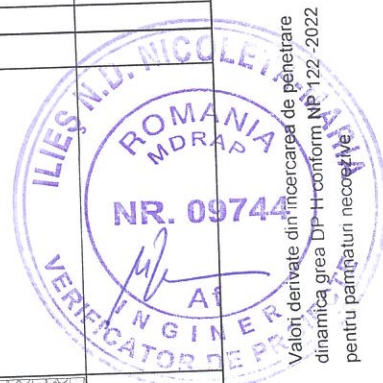
intocmit
ing. Lucian O Barna



Amplasament : str. Noua, nr. Cad. 71052
com Apahida jud Cluj
Foraj nr.: F2 ± 0.00 =

FISA SINTETICA CU REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR GEOTEHNIC

FISA SINTETICA CU REZULTATELE ANALIZELOR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
PROBA										GRANULOZITATE										CARACTERISTICI FIZICE										COMPRESIBILITATE					FORFECARE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
NUMAR PROBA					TULBURAT					NETULBURAT					DISTRIBUTIE PROCENTUALA PE FRACTIUNI - procente din masa -					U _n = d ₆₀ ----- d ₁₀					w	w _P	I _P	I _C	Y	Y _d	n	e	S _r	U _L	Y _{max}	E	ε ₁₀₀ ε ₂₀₀ ε ₃₀₀	ep ₂	Tipul incercarii	Viteza	φ	c	φ _r	C _r																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</



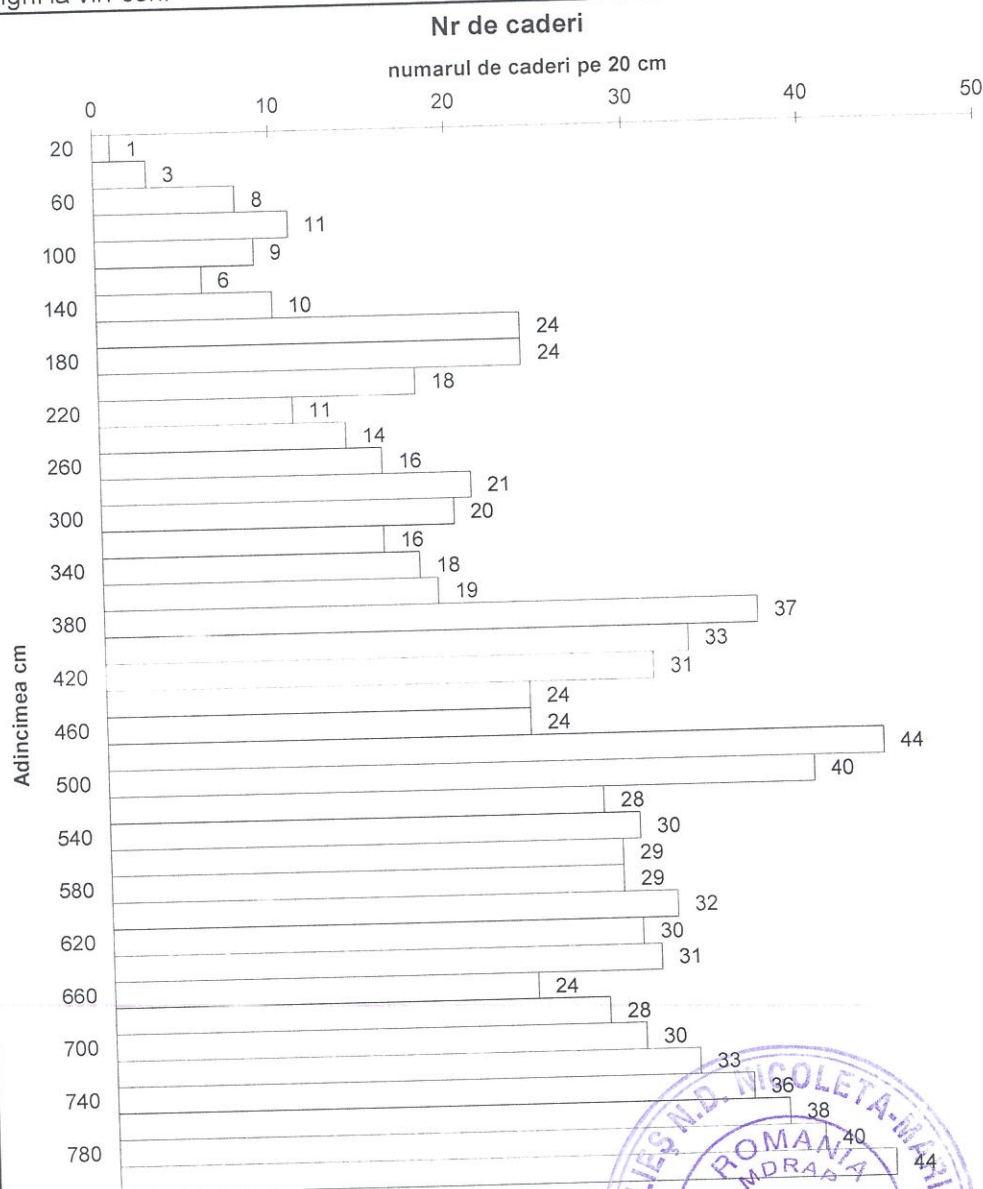
GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.
LABORATOR DE ANALIZE SI INCERCARI
IN ACTIVITATEA DE CONSTRUCTII
str. 1 Decembrie 1918 nr. 114 mun. Cluj-Napoca
nr. aut. 3920 /20 10 2022 I.S.C.
Sef laborator
Ing. Lucian Bania

☐ E < kPa >
☐ M_{2,3} < kPa >

Valori derivate din incercarea de penetrare
dinamica grea DP-H conform NP 122 :2022
pentru pamanturi necoezive

PENETRARE DINAMICA GREU (HP I)
SR EN ISO 22476-2-2006

Adincimea cm	Nr de caderi N ₂₀	Locatia : Tip penetrometru : Diametru con/tije : Sectiunea con : Unghi la virf con :	Strada Noua Apahida bl C2 PDG / DP H 43.7/ 32.0 mm 15 cm ² 90 °	Masa berbecului : Inaltimea de cadere : C.T.N. ± 0,00 = Numar sondaj : 18 12 2023
20	1			50 kg
40	3			0.50 m
60	8			DP H 2
80	11			
100	9			
120	6			
140	10			
160	24			
180	24			
200	18			
220	11			
240	14			
260	16			
280	21			
300	20			
320	16			
340	18			
360	19			
380	37			
400	33			
420	31			
440	24			
460	24			
480	44			
500	40			
520	28			
540	30			
560	29			
580	29			
600	32			
620	30			
640	31			
660	24			
680	28			
700	30			
720	33			
740	36			
760	38			
780	40			
800	44			



intocmit
ing. Lucian O Barna



Amplasament : str. Noua, nr. Cad. 71053
com Apahida jud Cluj
Foraj nr. : F3 ± 0.00 =

FISA SINTETICA CU REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR GEOTEHNIC

PROBA										GRANULUZITATE										CARACTERISTICI FIZICE										COMPRESIBILITATE										FORFECARE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
NUMAR PROBA										DISTRIBUTIE PROCENTUALA PE FRACTIUNI - procente din masa -										U _n = d ₆₀ ----- d ₁₀										w w _L w _p I _p I _c Y Y _d n e S _r U _L Y _{max}										E kPa										ep ₂					Tipul incercarii					Viteza					φ C ψ _r C _r																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
TULBURAT										Argila Praf Nisip Pietris Bolovanis																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
NETULBURAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

PENETRARE DINAMICA GREA (HPT)
SR EN ISO 22476-2-2006

Adincimea cm	Nr de caderi N ₂₀	Locatia : Tip penetrometru : Diametru con/tije : Sectiunea con : Unghi la virf con :	Strada Noua Apahida bl C3 PDG / DP H 43.7/ 32.0 mm 15 cm ² 90 °	Masa berbecului : Inaltimea de cadere : C.T.N. ± 0,00 = Numar sondaj : 18 12 2023	50 kg 0.50 m DP H 3																																																																														
20	1	Nr de caderi numarul de caderi pe 20 cm <table><thead><tr><th>Adincimea cm</th><th>Nr de caderi (N20)</th></tr></thead><tbody><tr><td>20</td><td>1</td></tr><tr><td>40</td><td>2</td></tr><tr><td>60</td><td>3</td></tr><tr><td>80</td><td>7</td></tr><tr><td>100</td><td>9</td></tr><tr><td>120</td><td>18</td></tr><tr><td>140</td><td>12</td></tr><tr><td>160</td><td>10</td></tr><tr><td>180</td><td>6</td></tr><tr><td>200</td><td>11</td></tr><tr><td>220</td><td>7</td></tr><tr><td>240</td><td>11</td></tr><tr><td>260</td><td>13</td></tr><tr><td>280</td><td>17</td></tr><tr><td>300</td><td>18</td></tr><tr><td>320</td><td>13</td></tr><tr><td>340</td><td>13</td></tr><tr><td>360</td><td>13</td></tr><tr><td>380</td><td>17</td></tr><tr><td>420</td><td>15</td></tr><tr><td>440</td><td>14</td></tr><tr><td>460</td><td>18</td></tr><tr><td>480</td><td>17</td></tr><tr><td>500</td><td>18</td></tr><tr><td>520</td><td>26</td></tr><tr><td>540</td><td>26</td></tr><tr><td>560</td><td>30</td></tr><tr><td>580</td><td>34</td></tr><tr><td>600</td><td>38</td></tr><tr><td>620</td><td>32</td></tr><tr><td>640</td><td>27</td></tr><tr><td>660</td><td>50</td></tr><tr><td>680</td><td>40</td></tr><tr><td>700</td><td>41</td></tr><tr><td>720</td><td>42</td></tr><tr><td>740</td><td>43</td></tr><tr><td>760</td><td>46</td></tr><tr><td>780</td><td>50</td></tr></tbody></table>				Adincimea cm	Nr de caderi (N20)	20	1	40	2	60	3	80	7	100	9	120	18	140	12	160	10	180	6	200	11	220	7	240	11	260	13	280	17	300	18	320	13	340	13	360	13	380	17	420	15	440	14	460	18	480	17	500	18	520	26	540	26	560	30	580	34	600	38	620	32	640	27	660	50	680	40	700	41	720	42	740	43	760	46	780	50
Adincimea cm	Nr de caderi (N20)																																																																																		
20	1																																																																																		
40	2																																																																																		
60	3																																																																																		
80	7																																																																																		
100	9																																																																																		
120	18																																																																																		
140	12																																																																																		
160	10																																																																																		
180	6																																																																																		
200	11																																																																																		
220	7																																																																																		
240	11																																																																																		
260	13																																																																																		
280	17																																																																																		
300	18																																																																																		
320	13																																																																																		
340	13																																																																																		
360	13																																																																																		
380	17																																																																																		
420	15																																																																																		
440	14																																																																																		
460	18																																																																																		
480	17																																																																																		
500	18																																																																																		
520	26																																																																																		
540	26																																																																																		
560	30																																																																																		
580	34																																																																																		
600	38																																																																																		
620	32																																																																																		
640	27																																																																																		
660	50																																																																																		
680	40																																																																																		
700	41																																																																																		
720	42																																																																																		
740	43																																																																																		
760	46																																																																																		
780	50																																																																																		
40	2																																																																																		
60	3																																																																																		
80	7																																																																																		
100	9																																																																																		
120	18																																																																																		
140	12																																																																																		
160	10																																																																																		
180	6																																																																																		
200	11																																																																																		
220	7																																																																																		
240	11																																																																																		
260	13																																																																																		
280	17																																																																																		
300	18																																																																																		
320	13																																																																																		
340	13																																																																																		
360	13																																																																																		
380	17																																																																																		
420	15																																																																																		
440	14																																																																																		
460	18																																																																																		
480	17																																																																																		
500	18																																																																																		
520	26																																																																																		
540	26																																																																																		
560	30																																																																																		
580	34																																																																																		
600	38																																																																																		
620	32																																																																																		
640	27																																																																																		
660	50																																																																																		
680	40																																																																																		
700	41																																																																																		
720	42																																																																																		
740	43																																																																																		
760	46																																																																																		
780	50																																																																																		

20	1
40	2
60	3
80	7
100	9
120	18
140	12
160	10
180	6
200	11
220	7
240	11
260	13
280	17
300	18
320	13
340	13
360	13
380	17
420	15
440	14
460	18
480	17
500	18
520	26
540	26
560	30
580	34
600	38
620	32
640	27
660	50
680	40
700	41
720	42
740	43
760	46
780	50

intocmit
ing. Lucian O Barna



PLAN DE SI SCARA

Scara 1:500

LEGENDA

- ZONA STUDIATA**
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATI PRIVATE
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - LOCUINTE UNIFAMILIALE, regim inaltime propus: S+P+E
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALEI AUTO SI PIETONALE**
- DRUM
 - ACCES INCINTA -pietonal
 - ACCES INCINTA-auto
 - ACCES IMOBIL
 - VEGETATIE
 - PUNCT GOSPODARESC

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

Steren STUDIATA = 5470,00 mp
 Cf nr. 61335; CAD: 61335, proprietate privata SOTOCOLOR SRL
 Cf nr. 71053; CAD: 71053, proprietate privata SOTOCOLOR SRL
 Cf nr. 71052; CAD: 71052, proprietate privata SOTOCOLOR SRL
 Cf nr. 71051; CAD: 71051, proprietate privata SOTOCOLOR SRL
 Cf nr. 56782; CAD: 56782, proprietate privata Muresan Ioan si Muresan Ana

Sc PROPUSA A SE DESFIINTA = 140,00 mp
 Sd PROPUSA A SE DESFIINTA = 140,00 mp

CORP C1 : P+2E
 Sc PROPUSA = 601,75 mp
 Sd PROPUSA = 1 805,25 mp
 SPATII COMERCIALE + LOCUINTE COLECTIVE

CORP C2 : D+P+2E
 Sc PROPUSA = 601,75 mp
 Sd PROPUSA = 1 805,25 mp
 SPATII COMERCIALE + LOCUINTE COLECTIVE

CORP C3 : D+P+2E
 Sc PROPUSA = 601,75 mp
 Sd PROPUSA = 1 805,25 mp
 LOCUINTE COLECTIVE

Sc DEMISOL = 1365,00 mp
 Sc PROPUSA TOTALA = 1 966,75 mp
 Sd PROPUSA TOTALA = 5 575,95 mp

*Inaltime max. propusa S+P+2E max. 12,00m

*Spatii verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20 %

P.O.T. max = 35,00%

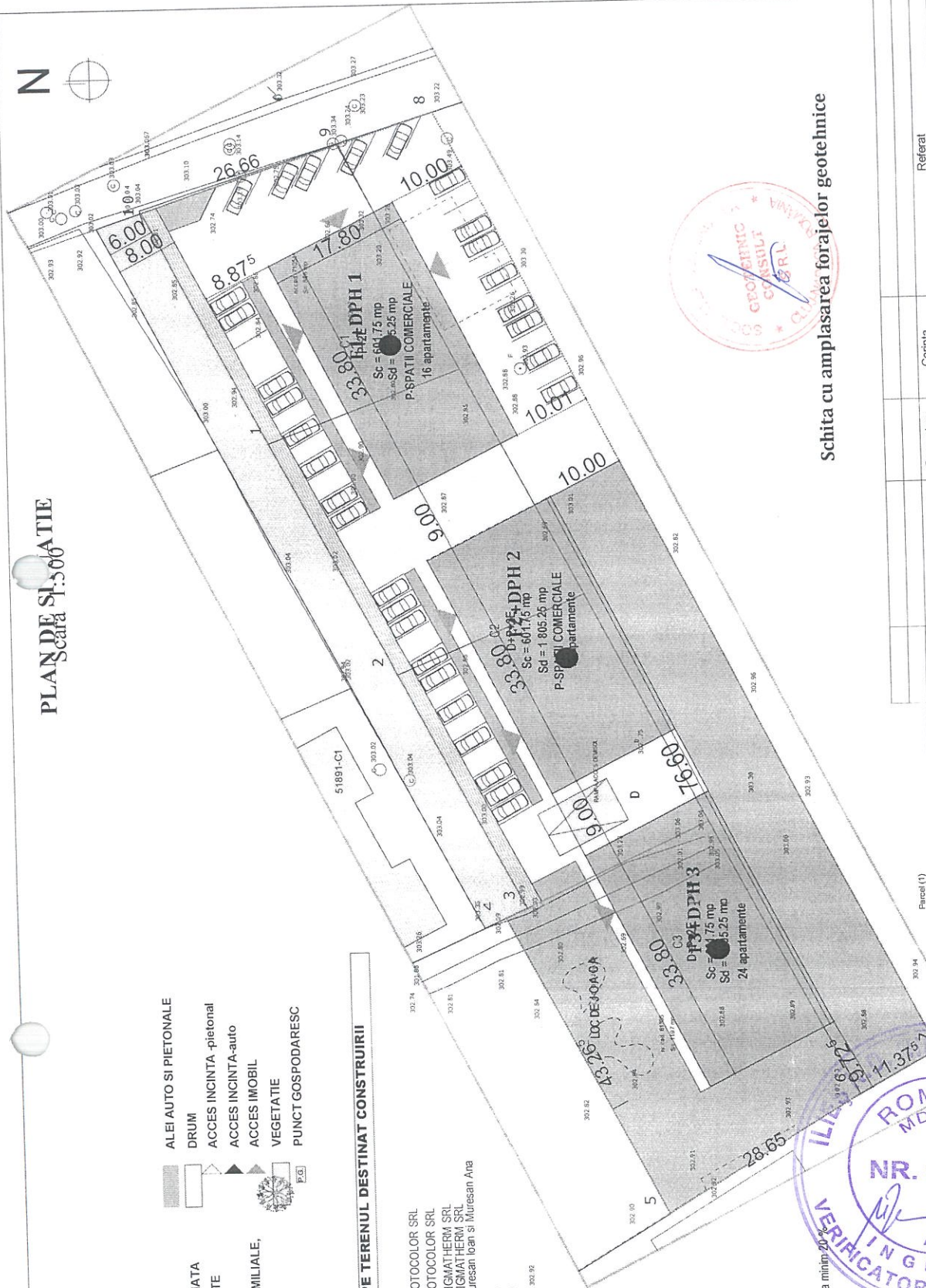
C.U.T. max = 1,00

categorii de importanta "C"

clasa de importanta III

grad de rezistenta la foc II

zona seismica de calcul "I"



Schita cu amplasarea forajelor geotehnice

Verificator	Numele	Semnatura	Carmia	Referat
Proiectant:	S.C. CONPROEX PROIECT 2009 S.R.L.			Beneficiar:
Calitatea	Sir Heltai Gaspar, Nr. 51, Cluj-Napoca			SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA
Sef Proiect	Arh. Chetian Anamaria			Denumirea lucrarii
Proiectat:	Arh. Chetian Anamaria			ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA Loc. Apahida, jud. Cluj
Desenat:	Ing. Varga Istvan			Denumirea Planşa
				Plan de situatie

Parcela (t)	Ido	Prtl.	Outline points coord	Lengths sides	L (j+1)
1	569421	553	404377 354	33 974	33 974
2	569405	883	404347 210	34 100	34 100
3	569390	155	404316 954	3 001	3 001
4	569392	887	404315 713	43 271	43 271
5	569372	935	404277 316	28 653	28 653
6	569348	331	404292 001	11 378	11 378
7	569338	365	404297 450	136 703	136 703
8	569395	679	404419 671	12 773	12 773
9	569411	843	404415 773	26 652	26 652
10	569437	130	404407 320	33 773	33 773

A(1)=5469,57mp P=364,287m

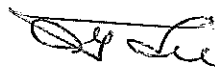


ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
407035 Apahida, Str. Libertatii, NR.122
Telefon 0264-231777, 231797, 231322, fax: 231475
E - mail; apahida_cj@yahoo.com

SERVICIUL URBANISM

APROBAT PRIMAR

Nr. ...7201../...29.04.2024....


GRIGORE FATI

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE Nr.05/2024

pentru întocmire :

PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT : LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE”

1.Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate se întocmește conform art.32 , lit. b din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare .

2.Expunere de motive

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a **regimului tehnic** care se va impune prin Certificatul de urbanism , pentru întocmirea documentației plan urbanistic zonal (P.U.Z.) , și a precizării datelor de proiectare pentru P.U.Z. , ca urmare a cererii înregistrate la primăria comunei Apahida sub nr.7201/01.03.2024.

Inițierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligație a petentului , ci un drept prevăzut prin lege , o procedură la dispoziție pentru care acesta poate opta liber , în scopul asigurării condițiilor de promovare a unor investiții .

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentației.

Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local , în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor , pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a P.U.Z. , a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări

Petentul poate alege și opțiunea asocierii cu alte persoane interesate , proprietari din zonă sau entități economice interesate , pentru inițierea în comun a P.U.Z.

3.Date de identificare pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- **Denumirea proiectului** : În scopul corecteii identificări a zonei studiate , în toate piesele scrise și desenate , precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare , documentația va purta

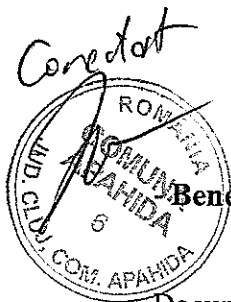
titlul : ~~PLAN URBANISTIC ZONAL~~ „~~INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PENTRU~~
CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT : LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE.

Beneficiarul : Beneficiarul documentației P.U.Z. este :

- **S.C. SOTOCOLOR SRL SI COPROPRIETARIII :**
S.C. SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MRESAN ANA

Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local , chiar dacă a fost finanțată din surse private , nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestuia .

- **Faza de întocmire** : P.U.Z. (plan urbanistic zonal) . Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții , ci reprezintă documente de reglementare urbanistică .



4. Condiții procedurale obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- **Tema de proiectare** : Tema de proiectare semnată de întocmitor și de beneficiar , care va sta la baza încheierii contractului pentru întocmire P.U.Z. , se va anexa într-un exemplar original documentației , în partea scrisă (anexă la memoriu) . Tema de proiectare va conține în mod explicit

obligația respectării condițiilor din avizele de specialitate și a corelării reglementărilor pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate .

- **Conținutul documentației și modul de prezentare** : Se vor respecta întru totul prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000” , aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT ; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional , doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice , iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului . Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări , pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii , și anume : detaliile topografice existente , traseele căilor de circulație , liniile de aliniere ale construcțiilor la stradă și la limite de proprietate , zonificarea funcțională . Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane ; *Subcategorii de detalieri a modului particular de folosință pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.*

- **Competențe de elaborare a documentației** : Documentația va fi întocmită , semnată și stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.) ,

- **Consultarea populației** : Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare , a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului” , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Apahida

În acest sens , se va depune documentația în patru exemplare originale complete , pe hârtie , plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu , R.L.U. , planșe) , pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei .

5. Date de temă obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- **Limita teritoriului studiat** : Ca urmare a prevederilor explicite ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare , limita teritoriului

studiat se poate restrânge în acest caz la parcelele pe care petentul dorește să promoveze investiția . *P.U.Z. se va întocmi pentru parcele alăturate și pentru calea de acces până la cel mai apropiat drum public (str. NOUA).*

Toată întinderea teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic

vizat O.C.P.I. Cluj. *În cazul în care bransarea ansamblului la utilități nu este posibilă tehnic în*

cadru perimetrului definit , se va extinde zona de studiu până la cele mai apropiate puncte în care se află rețele edilitare existente ce se pot extinde , sau din care se poate prevedea bransarea .

SE VA AVEA ÎN VEDERE CA EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE PANA LA AMPLASAMENTUL STUDIAT, PRECUM SI EVENTUALE MODIFICARI ALE CAPACITATILOR ACESTORA, IMPUSE PRIN AVIZELE DE SPECIALITATE, SE VA FACE PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.

- **Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare** : 1) Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 , în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor , conformarea drumurilor , asigurarea acceselor .

AVAND IN VEDERE CA ANSAMBLUL PROPUSE SE INVECINEAZA CU ALT ANSAMBLU DEJA AVIZAT , SE VOR REALIZA CONECTA CAILE DE ACCES ASTFEL INCAT TRAMELE STRADALE SA SE INCADREZE IN PREVEDERILE REGULAMENTULUI APROBAT CU HCL 193/2022, RESPECTIV – DRUMUL MINIM NOU CREAT SA FIE DE 9 M

- Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile
: În acest scop se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor , cotate precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale: retrageri impuse fata de celelalte limite ale parcelei).

SE PROPUNE URBANIZAREA UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE 5470 MP
SE PROPUNE UN ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE si O ZONA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

(structura functionala mixta : parter – comert spre spatiu public; la etaje – locuinte ; la demisol – parcuri)

Indicatori maximali preconizati:

P.O.T. max. prop = 30.00%

C.U.T. max prop = 0.91

Regim maxim de inaltime : **D+P+2E**

Spatii verzi plantate : min. 30 % din suprafata studiata

- Zonificarea se va face corect pentru faza P.U.Z.: zona de locuințe și dotări complementare , zona căilor de comunicații , zone cu alte destinații , etc. fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse , respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute , cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică , pe planșele situației existente și de reglementări . Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control pe toate subzonele Se vor institui pentru obiectivele imposibil de reglementat în această fază , după caz , interdicții de construire până la aprobare P.U.D.

Se vor prevedea zone de depozitare a deseurilor menajere, (cf normative), zone de recreere, spatii verzi.

- Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete privind canalizarea menajera:
Intrucat se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective, solutia de canalizare pentru intregul ansamblu va fi cu retea de canalizare care se va racorda la statia de epurare existenta . In cazul in care se prevede racordarea ansamblului la canalizarea existenta, se va avea in vedere redimensionarea acesteia conform avizelor de principiu .

- Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces :

1) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la

R.G.U. (H.G. nr.525/1996).

2) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului , a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban .

3) Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului , fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent

4) În caz că totuși condiția de la pct.2 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective , fundăturile vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 , prin amenajarea ritmică de supralărgiri pentru depășire și platformă de întoarcere la capătul fundăturii .

IN CAZUL IN CARE SE VOR CREA NOI CAI DE ACCES PENTRU CARE SE INTENTIONEAZA TRECEREA ULTERIOARA IN DOMENIUL PUBLIC, ACESTEA VOR PUTEA FI PREDATE DOAR INTR-O FAZA IN CARE SUNT MOBILATE CU UTILITATI SI MODERNIZATE (ASFALTATE).

- **Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor** : Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri

private ale persoanelor fizice sau juridice , porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri , terenuri pentru dotări edilitare , etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căii de acces și traseul rețelelor de utilități .

- **Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă** : Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă , în scopul creării unui microclimat

agreabil prin realizare de plantații de incintă ; se va preciza complet soluția de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere și meteorice , în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare .

În conceperea partiului urbanistic , se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate , amenajate sau neamenajate ,

6. Concluzii și recomandări specifice amplasamentului :

- **cladirile propuse la str. Iuliu Maniu vor avea un regim de inaltime care sa creasca progresiv cu max. 2 nivele , spre adancimea lotului .**

- **pentru spatiile comerciale , se vor prevedea si parcarisupraterane (pentru stationari de scurta durata) .**

- **numarul de parcaris necesar pt. locuitori este reglementat prin REGULAMENTUL GENERAL AL P.G. APROBAT CU HCL 193/2022**

Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii

PLAN URBANISTIC ZONAL „

CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT : LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE.

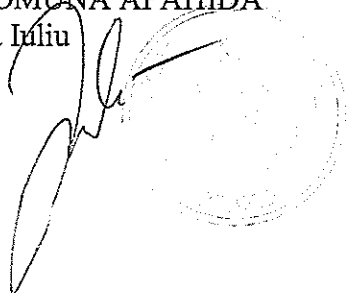
, în condițiile respectării prevederilor prezentului aviz.

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate , a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține .

Prezentul aviz prealabil de oportunitate a fost întocmit în două exemplare , un exemplar la solicitant și un exemplar la Primăria comunei Apahida, Serviciul Urbanism .

ARHITECT SEF – COMUNA APAHIDA

Mirza Iuliu



ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

DAN PETRU, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orasul/comuna Iclod, satul Iclod, sectorul , cod postal , str. ICLOD, nr. 72, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0745360046, email anamariachetan@gmail.com,

înregistrată la nr. 51338/2026 din 31-03-2026

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite **următorul:**

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL FAVORABIL

pentru Planul urbanistic zonal pentru: PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT:
LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin
numarul cadastral 61335, avand suprafata de 1197m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin
numarul cadastral 71052, avand suprafata de 868m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin
numarul cadastral 71051, avand suprafata de 868m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin
numarul cadastral 71053, avand suprafata de 868m²

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Apahida, identificat prin
numarul cadastral 56782, avand suprafata de 1669m²

Inițiator: DAN PETRU

Proiectant: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: SORIN M. COSOVEANU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: Amplasamentul studiat se află în sud-vestul satului Apahida. Suprafața terenului este de 868,00 mp. Imobilul se învecinează în est cu drumul de acces - strada Nouă, iar la nord, sud și vest cu terenuri proprietate privată, înscrise în cartea funciară.

Prevederi P.U.G/P.U.Z. — R.L.U. aprobate anterior:

UTR: Le11 - zona locuințe și funcțiuni complementare,;

regim de construire: deschis;

funcțiuni predominante: locuire;

H maxim în niveluri: S(D)+P+2+M;

H maxim în metri (la coamă): -;

H maxim în metri (la cornișă): -;

retragerea minimă față de aliniament: Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de maximum 30,0 m.;



retrageri minime față de limitele laterale: 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.;

retrageri minime față de limitele posterioare: 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.;

POT max: 35%;

CUT max: 1.0;

Circulații și accese: accesul se realizează din strada Nouă;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: - există rețea locală de alimentare cu apă;

Energie electrică: - există rețea locală de electricitate;

Canalizare: - există rețea locală de canalizare;

Încălzire: - există rețea locală de gaz

Prevederi P.U.Z. propuse:a

UTR: Le11 - zona locuințe și funcțiuni complementare,;

Regim de construire: deschis;

Funcțiuni predominante: locuire;

H maxim in niveluri: S(D)+P+2+M(R);

H maxim in metri (la coamă): +13.50;

H maxim in metri (la cornișă): +10.00;

retragerea minimă față de aliniament: 9.05 m (edificabil);

retrageri minime față de limitele laterale: 6,0 m față de latura est, 10.0 m față de latura vest;

retrageri minime față de limitele posterioare: 10.0 m;

POT max: 35%, POT realizat - 25,81%;

CUT max: 1.0, CUT realizat - 0,82;

circulații și accese: accesul se realizează din strada Nouă;

Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă: Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la rețeaua de apa potabila a localitatii;

Energie electrică: Alimentarea este asigurata de la rețeaua electrica de distribuție de joasă tensiune existentă;

Canalizare: Apele uzate se vor evacua în rețeaua de canalizare;

Încălzire: Centrală termică.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2[^]1) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 2026-04-16 se **avizează FAVORABIL PLANUL URBANISTIC ZONAL.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și RLU. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 442 din 2024 emis de Primaria Apahida.

Arhitect-Şef,

Întocmit,

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 586/26.08.2024

Obiectivul supus avizării: „ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE”

Amplasament: NR. 15-19 (C.F. 71051, C.F. 71053, C.F. 61335, C.F. 56782), STR. NOUA, SAT APAHIDA, COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ

Beneficiar: SIGMATHERM SRL (SOTOCOLOR SRL conform C.U. 442 din 11.06.2024)

Urmare a cererii de emitere a avizului de amplasament înregistrat la CPL CONCORDIA FILIALA CLUJ sub nr. 676/30.07.2024, vă comunicăm următoarele:

În zona studiată există racorduri, conducte de distribuție a gazelor naturale presiune redusă, material polietilenă (PE100 SDR11) DN63 mm, montaj subteran, conform planșelor anexate.

Condiții impuse prin prezentul aviz de amplasament în zona de protecție și siguranță a elementelor sistemului de distribuție a gazelor naturale:

1. Avizul de amplasament va servi exclusiv pentru obținerea Autorizației de Construire, conform Certificatului de Urbanism nr. **442 din 11.06.2024**, emis de Comuna APAHIDA.

2. În condițiile în care lucrările nu se vor efectua pe domeniul public, nu se impune predarea amplasamentului sau asistență tehnică din parte Operatorului Sistemului de Distribuție (OSD), în speță CPL Concordia Filiala Cluj România SRL.

3. Se interzice executarea lucrărilor de săpătură la distanțe mai mici de 1,0 metru față de elementele sistemului de distribuție existent în zonă.

4. În conformitate cu prevederile Art. 190 lit. c) și d) din Legea nr. 123/2012, legea energiei electrice și a gazelor naturale, pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale **se interzice** terților: să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, respectiv să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

5. În situația în care s-au produs avarii la elementele sistemului de distribuție, se va anunța imediat CPL Concordia Filiala Cluj Romania, la TELVERDE 0800-800.417 sau 0264-704.790. De asemenea se vor opri, de îndată, lucrările în zonă și vor fi luate măsuri care să împiedice un eventual incendiu sau o explozie, până la sosirea echipelor de intervenție ale CPL Concordia Filiala Cluj Romania.

6. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor de distribuție, a instalațiilor de racordare, a firului trasor, a foliei de avertizare, a răsuflătorilor, a tuburilor de protecție sau a oricăror elemente aparținând sistemului de distribuție a gazelor naturale existente, beneficiarul avizului și/sau persoanele care se fac vinovate de nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul, va/vor suporta contravaloarea

pagubelor produse, inclusiv cea a eventualelor pierderi de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor/instalațiilor afectate.

7. Conductele de distribuție a gaze naturale existente pe domeniul public din zonă au fost trasate pe planurile de situație anexate cererii.

8. Nerespectarea condițiilor menționați prin prezentul aviz, atrage nulitatea acestuia și suportarea de către persoanele vinovate a tuturor consecințelor legale ce decurg din aceasta.

9. Prezentul aviz este valabil pentru amplasamentul obiectivului precizat prin Certificatul de Urbanism nr. **442 din 11.06.2024** pe toată perioada implementării investiției, sub condiția începerii lucrărilor în termenul prevăzut de legislație, cu excepția cazului în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia.

10. Prezentul aviz de amplasament **nu ține loc** de Aviz Tehnic de Racordare (ATR) la sistemul de distribuție a gazelor naturale. Racordarea la sistemul de distribuție este reglementată prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 cu modificările și completările ulterioare.

Anexat vă restituim câte un exemplar din planul de încadrare în zonă și planul de situație cu elementele existente ale sistemului de distribuție a gazelor naturale

**Birou Proiectare,
Zsolt NYITRAI**



**Director General,
Eugen MOCAN**



Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m.				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m.			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

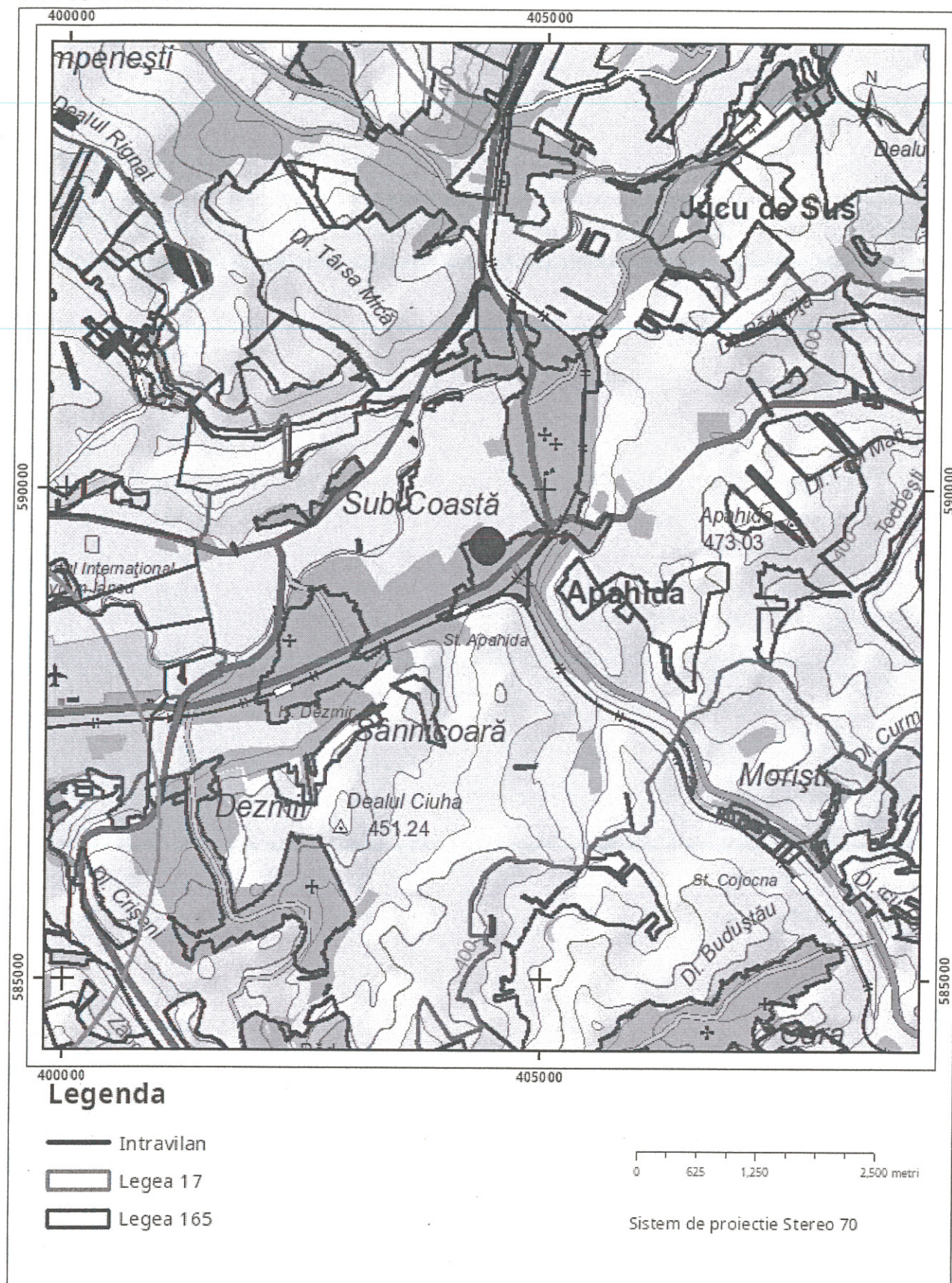
*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-02-2022
Data și ora generării: 12-10-2023 10:55

RACORD GARE
EXISTENT

CONDUCTĂ DE DISTRIB. GAZE WFI. PRESIUNE REDUSĂ & EXISTENTĂ, SUBTERANĂ / PEHDSORU DW Q3 ~

LEGENDA

ZONA STUDIATA

CONTUR ZONA REGLEMENTATA
Stere = 5470,00 mp

LIMITA PROPRIETATI PRIVATE

UTR Le11 STUDIAT

CONSTRUCTII PROPUSE
destinatie: SPATII COMERCIALE (la parter) + LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)
regim inaltime propus: S+P+2E / P+2E

CONTUR SUBSOL PROPUIS

LIMITA PROPUSA LA STRADA
REGLEMENTATA CU PROFIL DE 9,00 m

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE AMPLASAT IN UTR Le11 LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

CONSTRUCTII EXISTENTE

LOCUINTE FAMILIALE

CONSTRUCTII EXISTENTE

LOCUINTE COLECTIVE

ALAI AUTO SI PIETONALE

ACCES INCINTA - pietonal

ACCES INCINTA - auto

ACCES IMOBIL

VEGETATIE

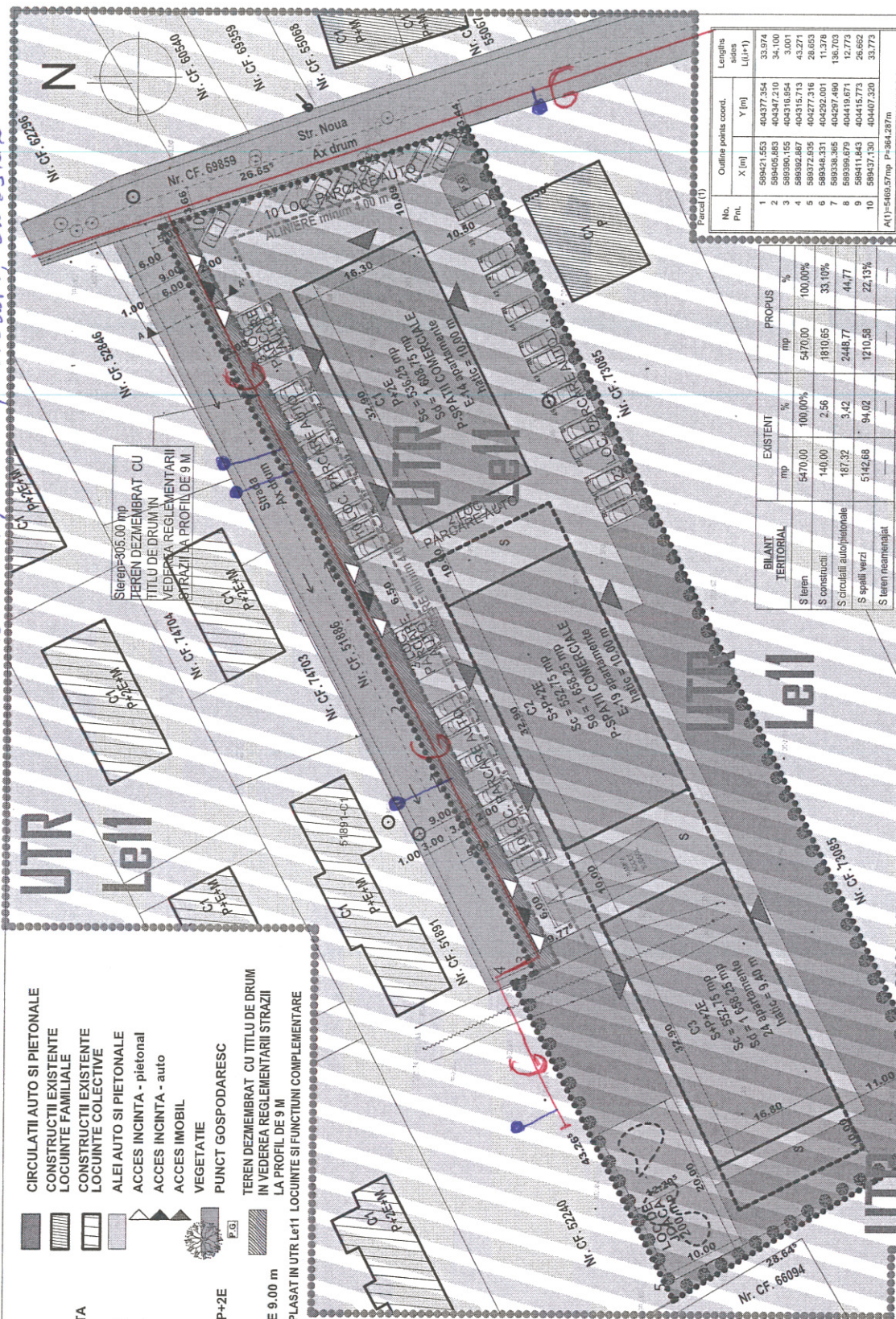
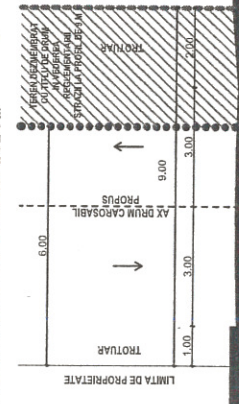
PUNCT GOSPODARESC

TEREN DEZMEMBRAT CU TITLU DE DRUM
IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

CONTUR TEREN STUDIAT UTR Le11
S=5.470,00 mp din care:
- S=305 mp dezmembrat pentru reglementare drum
- S teren destinat constructiilor=5165 mp
Zona de locuinte si functii complementare
CORP C1 : P+2E
Sc PROPUSA = 536,25 mp
Sd PROPUSA = 1.608,75 mp
destinatia propusa-SPATII COMERCIALE (la parter) + LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)
Halic = 10,00 faia de CTA
CORP C2 : S+P+2E
Sc PROPUSA = 552,75 mp
Sd PROPUSA = 1.658,25 mp
destinatia propusa-SPATII COMERCIALE + LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)
Halic = 10,00 faia de CTA
CORP C3 : S+P+2E
Sc PROPUSA = 552,75 mp
Sd PROPUSA = 1.658,25 mp
destinatia propusa-LOCUINTE COLECTIVE
Sc SUBSOL = 1468,40 mp
Halic = 9,40 faia de CTA
Sc PROPUSA TOTALA = 1.641,75 mp
Sd PROPUSA TOTALA = 6.393,65 mp
Sd CALCUL CUIT = 5.025,25 mp
P.O.T. max = 35,00%
C.U.T. max = 1,00
C.U.I. propus = 0,51
(Suprafata de teren pentru calcul POT si CUT este de 5470,00 mp)
*Inaltime max. propusa S+P+2E max. 9,40 m
*Spatii verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20 %
(S spatii verzi = 1210,58 = 22,13%)

PROFIL AA PROPUS, IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M



Coord. (1)

No. Pnt.	Outline points coord.	X (m)	Y (m)	Lengths sides L(m)
1		589421,553	40337,354	33,974
2		589405,883	40347,210	34,100
3		589390,155	40316,854	3,001
4		589392,887	40315,713	43,271
5		589372,595	40327,316	28,653
6		589348,331	404292,001	11,378
7		589338,365	404297,490	136,703
8		589399,979	40419,671	12,773
9		589411,443	40415,773	26,662
10		589437,130	40407,300	33,773

A(1)=5469,57mp P=364,287m

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
S teren	5470,00	100,00%	5470,00	100,00%
S constructii	140,00	2,56	1810,65	33,10%
S circulatii auto/pietonale	187,32	3,42	2448,77	44,77
S spatii verzi	5142,68	94,02	1210,58	22,13%
S teren reglementat				

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA
S=5.470,00 mp dezmembrat pentru reglementare drum

- S=305 mp dezmembrat pentru reglementare drum
- S teren destinat constructiilor=5165 mp
Zona de locuinte si functii complementare

AVIZAT
CPL CONCORDIA
Nr. 580 Data 26-08-24

Necesari locuri parcare rezidential
- 89 locuri din care - 48 amplasate la subsol
Necesari locuri parcare comercial - 11 locuri - pe sol
Necesari locuri parcare vizitatori 10% = 10
Total necesar de parcat 110
Necesari locuri parcare biciclete - 20 locuri din care:
- locuri parcare biciclete rezidential - 17 locuri
- locuri parcare biciclete comercial - 3 locuri

Verificator:	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat	Beneficiar:	PR, NR.
Proiectant general:	S.C. CONPROX PROIECT 2009 S.R.L.	Str. Heliu Gaspar, Nr. 51, Cluj-Napoca			SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA	2023
Calitatea	Numele	Semnatura	Data:		Denumirea lucrarii:	Faza:
Sel Proiect	Urb. Sorin Cosoveanu		10 SEPTEMBRIE 2023		STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj	P.U.Z.
Proiectat:	Urb. Sorin Cosoveanu				Denumirea Planşa:	Planşa:
Arh. Stag. Haprian Marcus Alasaprin					PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE CU MOBILARE	A5



400603 Cluj-Napoca, ROMÂNIA, Bd. 21 Decembrie 1989, Nr. 79
Tel: +40-264-591.444; +40-264-430.925, Fax: +40-264-430.886
E-mail : cassa@casomes.ro, Web: www.casomes.ro

Call Center: Tel.: 0374-34.00.00 Luni- Joi: 7:30- 16:00/ Vineri: 7:30- 13:30
MyCAS - Contractare, avizare, vizualizare și plată online în siguranță- www.casomes.ro

Nr.5452/DT/ST/27.02.2026

Serviciu Tehnic/Calin Valean

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 1205/5452/2026

Către,

SOLICITANT : MURESAN ION
Adresa: str. Noua, nr. 15
Loc. / Jud. Apahida / Cluj

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A. cu nr. 5452/2026, privind obținerea avizului de amplasament: **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT : LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE"** pentru imobilul situat în județul Cluj, loc. Apahida, str. Noua, nr. 15-19, certificat de urbanism nr. 442/11.06.2024, vă comunicăm:

- Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus conform PUZ cu respectarea HG 930/02 sept. 2005 și SR 8591/sept.97;
- Alimentarea cu apă-canal aferentă obiectivului propus se va face din rețelele publice existente în zonă, prin redimensionarea corespunzătoare a infrastructurii actuale după caz, în baza unei noi solicitări care va fi transmisă Companiei de Apă Someș S.A. spre analiză și avizare;
- Anexăm prezentei un exemplar din planul de situație pe care au fost relevate conductele publice de apă si canalizare din zona amplasamentului obiectivului propus. Traseul rețelilor este figurat informativ.
- Prezentul aviz de amplasament este valabil în condițiile menținerii soluției avizate până la recepția lucrărilor solicitate în certificatul de urbanism, conform Art. III din OUG 31/2025, dacă nu intervin elemente noi care să modifice premisele emiterii prezentului aviz.

Cu stimă și considerație,

DIRECTOR TEHNIC,
Ing. Dan Felician Gavrea



SERVICIU TEHNIC,
Ing. Adrian Ciont

COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A. CLUJ-NAPOCA
Anexă la adresa/Aviz nr. 5452 / 205

SERVICIU TEHNIC

Se avizează favorabil executarea obiectivului propus cu respectarea următoarelor clauze:

1. La începerea lucrărilor se vor efectua sondaje pentru identificarea rețelelor de apă - canal cu respectarea HG930/2005 și SR 8591/1997.
2. Lucrările de săpătură din zona conductelor apă - canal se vor executa manual în vederea evitării deteriorării acestora.
3. Distanțele dintre rețelele de apă - canal și celelalte rețele sau construcții vor fi cele prevăzute de normativele în vigoare.
4. De eventualele avarii aduse rețelelor de apă - canal în timpul executării lucrărilor răspunde direct constructorul.
5. Traseul rețelelor de apă - canal este figurat informativ.

Prezentul aviz de amplasament este valabil în condițiile menținerii soluției avizate până la recepția lucrărilor solicitate în certificatul de urbanism, conform Art. III din OUG 31/2025, dacă nu intervin elemente noi care să modifice premisele emiterii prezentei soluții.

Conducute publice apă
Conducute publice canal menajer
Conducute publice canal pluvial

Intocmit
Șef Serviciu
Ing. Adrian Ciort

Conducute publice apă
Conducute publice canal menajer
Conducute publice canal pluvial

LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- CONTUR ZONA REGLEMENTATA CONF. AVIZ OPORTUNITATE NR 35 / 13.03.2023
- LIMITA PROPRIETATI PRIVATE
- POSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELELOR PROPUSE PRIN P.U.Z.
- CONTUR SUBSOL PROPUȘ
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE LOCUINTE FAMILIALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE LOCUINTE COLECTIVE
- ALEI AUTO SI PIETONALE
- ACCES INCINTA - pietonal
- ACCES INCINTA - auto
- ACCES IMOBIL
- VEGETATIE
- PUNCT GOSPODARESC
- TEREN DEZMEMBRAT CU TITLU DE DRUM IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE AMPLASAT IN UTR Le11 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

CONTUR TEREN STUDIAT UTR Le11

S=5.470,00 mp din care:
- S = 338,00 mp dezmembrat pentru reglementare drum
- S teren destinat construirii = 5 132,00 mp
Zona de locuințe și funcțiuni complementare
CORP C1 : P+2E+R
Sc PROPUSA = 663,15 mp
Sd PROPUSA = 2 239,45 mp
destinație propusa-SPATII COMERCIALE(la parter)+ LOCUINTE COLECTIVE(la etaje)
Setaj retras = 250,00 mp
Hatic = 13,50 fata de CTA
CORP C2: S+P+2E+R
Sc PROPUSA = 663,15 mp
Sd PROPUSA = 2 988,25 mp
S subsol = 748,80 mp
Setaj retras = 250,00 mp
destinație propusa LOCUINTE COLECTIVE
Hatic =13,50 fata de CTA
Sc PROPUSA TOTALA = 1 326,30 mp
Sd PROPUSA TOTALA = 5 227,70 mp
Sc CALCUL POT = 1 411,95 mp
Sd CALCUL CUT = 4 508,90 mp

P.O.T. max = 35,00% P.O.T. propus = 25,81%
C.U.T. max = 1,00 C.U.T. propus = 0,82

NOTA: La calculul C.U.T. nu s-au luat în considerare următoarele suprafețe construite deslăsurate:
subsolurile cu destinație pentru garajare autovehiculelor, spațiile tehnice și spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinilor necirculabile(S construita deslăsurată= 4 508,90 mp)
(Suprafața de teren pentru calcul POT și CUT este de 5470,00 mp)

*Înălțime max. propusa S+P+2E+R max. 13,50 m
*Spații verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20 %
(S spații verzi = 1403,20 = 25,65%)

Necesar locuri parcare rezidențial : - 59 locuri din care - 26 amplasate la subsol
Necesar locuri parcare vizitatori 10% = 6 locuri- pe sol
Necesar locuri parcare comercial - 6 locuri - pe sol
Total necesar de parcare 71

Necesar locuri parcare biciclete - 10 locuri din care:
- locuri parcare biciclete rezidențial - 7 locuri
- locuri parcare biciclete comercial - 3 locuri

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	UTR Le11	
	mp	%
S teren studiat	5470,00	100,00%
S teren cedat pentru drum	338,00	6,18
S teren edificabil	5132,00	93,82
S construita	1411,95	25,81
S circulații auto/parcări	1574,24	28,77
S circulații pietonale	531,31	9,73
Loc de joacă	214,50	3,92

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	UTR Le11	
	mp	%
S spații verzi pe sol natural	1400,00	25,59
S teren neamenajat	—	—

Augustin
Balarau

Digitally signed by
Augustin Balarau
Date: 2024.08.22
12:21:19 +03'00'

UTR
Le11

UTR
Le11

UTR
Le11

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA		UTR Le11	
		mp	%
S=5.470,00 mp TEREN STUDIAT din care:		5470,00	100,00
-S teren dezmembrat pentru reglementare drum		338,00	6,18
-S teren destinat construirii UTR Le11 STUDIAT Zona de locuințe și funcțiuni complementare		5132,00	93,82

Parcel (1)			
No. PnL	Outline points coord.		Lengths sides L(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	589421.553	404377.354	33,974
2	589405.883	404347.210	34,100
3	589390.155	404316.954	3,001
4	589392.887	404315.713	43,271
5	589372.935	404277.316	28,653
6	589348.331	404292.001	11,378
7	589338.365	404297.490	136,703
8	589399.679	404419.671	12,773
9	589411.843	404415.773	26,662
10	589437.130	404407.320	33,773

A(1)=5469,57mp P=364,287m

Verificator :	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat
Proiectant general :	S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str. Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca			Beneficiar:
Callitatea	Numele	Semnatura	Data:	SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA
Sef Proiect	Arh. Sorin Cosoveanu	Semnatura	DECEMBRIE 2025	Denumirea lucrării:
Proiectat:	Arh. Sonia Nicula	Semnatura	Scara:	PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj
Desenat:	Arh. Chetan Anamaria	Semnatura	1 : 500	Denumire Plansa:
				PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE CU SUGESTIE DE MOBILARE
				PR.NR. 13/ 2024
				Faza: PUZ
				Plansa: A5



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Cluj-Napoca

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

Tel: +40264 205702

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

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-
energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

www.distributie-energie.ro

Către SIGMATHERM SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6010250901733 / 10.09.2025 pentru **obiectivul: PUZ - construire ansamblu mixt: locuinte colective si spatii comerciale**

de la adresa: **APAHIDA**, sat -, strada **NOUA**, nr. **fn**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **407035**, numar cadastral -, județul **CLUJ**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6010250901733 / 19.09.2025

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune|Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 11.09.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **a5** și a Certificatului de urbanism nr. **442 / 11.06.2024**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala CLUJ-NAPOCA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Cluj-Napoca

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

Tel: +40264 205702

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

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-
energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000426123

www.distributie-energie.ro

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

1. In zona traseelor LES 0,4 si 20 kV figurate orientativ pe plansa nu se vor executa sapaturi decat manual cu solicitare asistenta tehnica din partea COR MTJT Cluj .

2. Lucrarile cu utilaje de sapat in zona LEA 0,4 kV figurata orientativ pe plansa se vor face cu atentie sporita si cu respectarea normelor de protectia muncii specifice , fata de instalatiile electrice aeriene de 0,4 kV aflate sub tensiune.

3. Orice prejudiciu adus DEER SA atat prin avariarea retelelor electrice de distributie , cat si datorita pauzelor de tensiune generate de eventualele defectiuni provocate , va fi suportat de catre dvs, lucrarile de remediere fiind executate de DEER SA pe baza de comanda ferma. (potrivit Legii Energiei nr. 123 /2012 art.44, alin.9).

Director Sucursala

CLUJ-NAPOCA
Ing. Ovidiu Popescu

Sef S.A.R. / Coordonator Compartiment
CLUJ-NAPOCA

Ing. Romulus Cosmin PRECUP

Intocmit

Marchis Ioan

LEGENDA

ZONA STUDIATA
CONTUR ZONA REGLEMENTATA
 S teren studiata = 5470,00 mp

LIMITA PROPRIETATI PRIVATE

UTR Le11 EXISTENT

UTR Le11 STUDIAT

CONSTRUCTII PROPUSE

destinatia: SPATII COMERCIALE (la parter) +
 LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)
 regim inaltime propus: S+P+2E / P+2E

CONTUR SUBSOL PROPUSE

LIMITA PROPUSA LA STRADA
 REGLEMENTATA CU PROFIL DE 9,00 m

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE AMPLASAT IN UTR Le11 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INDICI TEHNICI URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

CONTUR TEREN STUDIAT UTR Le11

S=5470,00 mp din care:

S=305 mp dezmembrat pentru reglementare drum

S teren destinat constructiilor=5165 mp

Zona de locuinte si functiuni complementare

CORP C1 : P+2E

Sc PROPUSA = 536,25 mp

Sd PROPUSA = 1 608,75 mp

destinatia propusa-SPATII COMERCIALE (la parter)+ LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)

Haltic = 10,00 fata de CTA

CORP C2: S+P+2E

Sc PROPUSA = 552,75 mp

Sd PROPUSA = 1 658,25 mp

destinatia propusa-SPATII COMERCIALE + LOCUINTE COLECTIVE (la parter) + LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)

Haltic = 10,00 fata de CTA

CORP C3: S+P+2E

Sc PROPUSA = 552,75 mp

Sd PROPUSA = 1 658,25 mp

destinatia propusa-LOCUINTE COLECTIVE

Sc SUBSOL = 1468,40 mp

Haltic = 9,40 fata de CTA

Sc PROPUSA TOTALA = 1 641,75 mp

Sd PROPUSA TOTALA = 6 393,65 mp

Sd CALCUL CUT = 5 025,25 mp

P.O.T. max = 35,00% P.O.T. propus = 30,01%

C.U.T. max = 1,00 C.U.T. propus = 0,91

(Suprafata de teren pentru calcul POT si CUT este de 5470,00 mp)

*Inaltime max. propusa S+P+2E max. 9,40 m

*Spatii verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20%

(Spatii verzi = 1210,58 = 22,13%)

PROFIL AA PROPUS, IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M

6,00 3,00 3,00 2,00 1,00

TROTUAR

AX DRUM CAROSABIL

TROTUAR

LIMITA DE PROPRIETATE

6,00 3,00 3,00 2,00 1,00

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

CONSTRUCTII EXISTENTE

LOCUINTE FAMILIALE

CONSTRUCTII EXISTENTE

LOCUINTE COLECTIVE

ALEI AUTO SI PIETONALE

ACCES INCINTA - pietonal

ACCES INCINTA - auto

ACCES IMOBIL

VEGETATIE

PUNCT GOSPODARESC

TEREN DEZMEMBRAT CU TITLU DE DRUM

IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII

LA PROFIL DE 9 M

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE AMPLASAT IN UTR Le11 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INDICI TEHNICI URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

CONTUR TEREN STUDIAT UTR Le11

S=5470,00 mp din care:

S=305 mp dezmembrat pentru reglementare drum

S teren destinat constructiilor=5165 mp

Zona de locuinte si functiuni complementare

CORP C1 : P+2E

Sc PROPUSA = 536,25 mp

Sd PROPUSA = 1 608,75 mp

destinatia propusa-SPATII COMERCIALE (la parter)+ LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)

Haltic = 10,00 fata de CTA

CORP C2: S+P+2E

Sc PROPUSA = 552,75 mp

Sd PROPUSA = 1 658,25 mp

destinatia propusa-SPATII COMERCIALE + LOCUINTE COLECTIVE (la parter) + LOCUINTE COLECTIVE (la etaj)

Haltic = 10,00 fata de CTA

CORP C3: S+P+2E

Sc PROPUSA = 552,75 mp

Sd PROPUSA = 1 658,25 mp

destinatia propusa-LOCUINTE COLECTIVE

Sc SUBSOL = 1468,40 mp

Haltic = 9,40 fata de CTA

Sc PROPUSA TOTALA = 1 641,75 mp

Sd PROPUSA TOTALA = 6 393,65 mp

Sd CALCUL CUT = 5 025,25 mp

P.O.T. max = 35,00% P.O.T. propus = 30,01%

C.U.T. max = 1,00 C.U.T. propus = 0,91

(Suprafata de teren pentru calcul POT si CUT este de 5470,00 mp)

*Inaltime max. propusa S+P+2E max. 9,40 m

*Spatii verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20%

(Spatii verzi = 1210,58 = 22,13%)

PROFIL AA PROPUS, IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M

6,00 3,00 3,00 2,00 1,00

TROTUAR

AX DRUM CAROSABIL

TROTUAR

LIMITA DE PROPRIETATE

6,00 3,00 3,00 2,00 1,00

UTR

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

UTR

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

UTR

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

UTR

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

Le11

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„AVRAM IANCU” AL JUDEȚULUI CLUJ



NESECRET

Nr. 1480008
din 25.06.2026
Exemplar 2/2

Se transmite prin e-mail
conproex.proiect@igsu.ro

Către,

S.C. SIGMATHERM S.R.L.

Comuna Iclod, sat Iclod, nr. 72, județul Cluj

Urmare la solicitarea dumneavoastră referitoare la emiterea avizului și/sau autorizației de securitate la incendiu pentru investiția „elaborare P.U.Z. pentru IMOBILITĂȚI LOCUIȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”, amplasată în comuna Apahida, sat Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, județul Cluj vă comunicăm următoarele:

Art. 30 alin. (1) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precizează: „Începerea lucrărilor de execuție la construcții și amenajări noi ori de modificare și/sau schimbare a destinației celor existente se face numai după obținerea avizului de securitate la incendiu.”

Art. 30¹ alin. (1) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precizează: „Punerea în funcțiune a construcțiilor și amenajărilor noi și a celor existente la care s-au executat lucrări de modificare și/sau schimbare a destinației se face numai după obținerea autorizației de securitate la incendiu.”

Art. 30² alin. (1) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precizează: „Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu se aprobă prin hotărâre a Guvernului.”

Conform prevederilor actelor normative precizate anterior, la fazele, P.U.Z., P.L.U. și P.U.D. nu se impune obținerea avizului și/sau a autorizației de securitate la incendiu și a avizului și/sau autorizației de protecție civilă.

Respectarea reglementărilor tehnice și dispozițiilor de apărare împotriva incendiilor nu sunt condiționate de necesitatea obținerii avizului și/sau autorizației de securitate la incendiu.

Acest fapt nu vă exonerează de răspunderea juridică în situația nerespectării legislației privind apărarea împotriva incendiilor și protecției civile.

Cu stimă,

D. INSPECTOR ȘEF

Colonel

Gabriel DRÎNDA



IP/SDC

NESECRET

39326/01.04.2025

SIGMATHERM SRL

Adresă de corespondență: remus.bogdan@blacklight.ro

Spre **1. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL AVRAM IANCU CLUJ**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale, pe terenul situat în localitatea Apahida, strada Nouă nr. 15-19, NC 710051, 71052, 71053, 61335, 56782, județul Cluj. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 402,04 m sud față de axa pistei 07 - 25 a Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj și la 3838,97 m est de pragul 25 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 303,50 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°47'51,05" latitudine N; 23°44'45,20" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 442 din 11.06.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 13,50 m, respectiv cota absolută maximă de 317,00 m (303,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 13,50 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE



F-AA-14

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 54-CJ din 23.06.2025

privind: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT LOCUINTE
COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE**
Localitatea Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

Cod cadastral: II 1.031.00.00.00.0

I. Date generale

- *proiectant general*: SC Conproex Proiect 2009 SRL, Cluj-Napoca, str. Heltaï Haspar, nr. 51, jud. Cluj
- *proiectant de specialitate*: SC Topo Explorer SRL, Floresti, str. Sub Cetate, nr. 5E, ap.1, jud. Cluj
- *beneficiar*: **SOTOCOLOR SRL, Loc. Iclod, nr. 504B, jud. Cluj**
SIGMATHERM SRL, Loc. Iclod, nr. 72, jud. Cluj
MURESAN IOAN si MURESAN ANA, Loc. Iclod, nr. 72, jud. Cluj
- *amplasament*: Localitatea Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj
- *corp de apa de suprafata*: Maraloiu; RORW2.1.31.19_B1

II. Necesitatea și oportunitatea investiției

Suprafața studiată și reglementată prin P.U.Z, destinată investiției este de 5470 mp conform CF nr. 71051, 71052, 71053, 61335, 56782 pe care se propune edificarea unui ansamblu de 3 imobile de locuințe colective, bransamente și racorduri la infrastructurile edilitare, realizarea acceselor și a cailor de circulație, precum și amenajarea de spații verzi.

În conformitate cu STAS 4273-83, categoria construcțiilor propuse este 4, adică de importanță locală, pentru sistemul propus de colectare și evacuare ape pluviale, clasa de importanță este V, construcții de importanță redusă.

III. Elemente de coordonare și cooperare

Investiția nu a fost reglementată anterior din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Pentru obiectivul propus s-a eliberat de către Primăria Comunei Apahida, Certificatul de Urbanism nr.442/11.06.2024.

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintată și înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apeilor Cluj cu nr. 1625/11.04.2025 ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a bazinului hidrografic Someș - Tisa, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 400/2005 privind aprobarea O.U.G 73/2005 pentru modificarea și completarea O.U.G. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române" și ale Ordinului Ministrului apelor și pădurilor nr. 828/2019 privind procedura și competențele de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, se emite:

Adresa de corespondență

str. Donath, nr. 157/A, C.P. 400293, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel: +40 264 485 705
Fax: +40 264 485 224
Email: secretariat@sgacj.dast.rowater.ro



Cod Fiscal: RO 42066043
Cod IBAN: RO88 TREZ 2165 0220 1X03 9127

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

Localitatea Apahida, comuna Apahida, jud. Cluj

conform documentației care prevede:

Prin proiect se propune edificarea unui ansamblu de 3 imobile de locuințe colective, bransamente și racorduri la infrastructurile edilitare, realizarea acceselor și a căilor de circulație, precum și amenajarea de spații verzi.

Bilant teritorial propus:

S teren studiata: 5470 mp

S constructii: 1810.65 mp

S carosabile și pietonale: 2448.77 mp

Spatii verzi: 1210.58 mp

Echiparea edilitara:

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua hidroedilitara existentă în zona, conform aviz de amplasament nr. 6853/29524/2024 emis de Compania de Apa Somes SA.

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă în zona, conform aviz de amplasament nr. 6853/29524/2024 emis de Compania de Apa Somes SA.

Apele pluviale conventional curate colectate de pe învelitorile cladirilor vor fi dirijate prin burlane și jgheaburi către stațiile verzi.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile și parcuri, vor fi dirijate prin intermediul rigolelor carosabile către un separator de hidrocarburi și deversate în rețeaua de canalizare existentă pe str. Noua cu descarcare în cursul de apă necadastrat, afluent al raului Maraloiu.

Conform hartiilor de hazard și risc la inundații de care dispunem, amplasamentul studiat este situat în zona inundabilă a cursului de apă Maraloiu, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții

Se interzice executarea oricărui lucru sau edificarea de construcții definitive sau provizorii în zona de protecție a cursului de apă sau în zona inundabilă a acestuia.

La etapa următoare a proiectului se vor prezenta următoarele:

- soluția de gestionare a apelor din epuizment ce vor fi generate în urma lucrărilor aferente proiectului.
- acordul detinatorului rețelei de pluvial de pe str. Noua, precum și justificarea prin calcul de debit pentru capacitatea de preluare a rigolei existente pe strada, atât a apei pluviale din incintă cât și a apelor pluviale de pe carosabil și împrejurimi.

După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire având în vedere că amplasamentul studiat prin PUZ este situat în zona inundabilă a cursului de apă Maraloiu, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, pentru lucrările și construcțiile definitive sau provizorii propuse a se realiza în această zonă, veți solicita și obține aviz de amplasament în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2/2006 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor, în baza căruia veți putea realiza lucrările pentru asigurarea protecției împotriva inundațiilor.

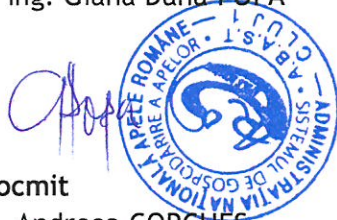
Dupa realizarea lucrarilor de aparare impotriva inundatiilor, pentru lucrarile care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele este necesară obținerea Avizului de gospodărire a apelor pe baza unei documentații tehnice întocmită conform Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizarii aprobata prin Ordinul M.A.P.nr.828/2019, de un proiectant certificat de Ministerul Apelor și Padurilor.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage dupa sine raspunderea administrativa, dupa caz, precum si raspunderea civila sau penala conform prevederilor Legii Apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, in cazul producerii de prejudicii persoanelor fizice si/sau juridice.

Un exemplar din documentație, ștampilat și vizat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

p. DIRECTOR

Dr. ing. Giana Dana POPA



Intocmit

ing. Andreea CORCHES

A N "APELE ROMÂNE"
A.B.A. "S-T" CLUJ-NAPOCA
SGA CLUJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI CLUJ
Cluj Napoca, str. Constanța nr. 5

Nr. 3376/994

Întocmit

22.OCT.2024

NOTIFICARE DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂȚII
(SCOP INFORMATIV)

La cererea SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN, MURESAN ANA

în calitate de beneficiar
cu sediul în Com. Iclod, nr. 504B, bl. 3
având în vedere prevederile art. 3, alin.4 și art. 18 din Ord. M.S. nr. 1030/2009, completat și modificat cu Ord. M.S. 251/2012
se notifică conformitatea obiectivului / investiției / activității:
Elaborare P.U.Z. pentru construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale

în baza referatului de evaluare nr. 994/17.10.2024

amplasat în localitatea: Com. Apahida

str. Noua, nr. 15-19

Nota - beneficiarul se obligă:

- să anunțe orice modificare față de situația notificată;
 - să aplice și să respecte toate normele de igienă și sănătate publică în vigoare
 - prezenta notificare este valabilă numai însoțită de documentele vizate spre neschimbare
- Pe parcursul celorlalte intervenții, se poate cere consult de specialitate.



DIRECTOR EXECUTIV 1

Dr. Mihai Moisescu-Goga

COMPARTIMENT
AVIZE / AUTORIZARE
Dr. Adriana-Luciana Tanase

h

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 99 din 28.07.2025

SEA

Ca urmare a notificării adresate de SOTOCOLOR SRL, cu sediul/domiciliul în comuna Iclod, localitatea Iclod, nr. 504B, bl. 3, județul Cluj și SIGMATHERM SRL, MUREȘAN IOAN și MUREȘAN ANA, cu sediul/domiciliul în comuna Iclod, localitatea Iclod, nr. 72, județul Cluj privind planul „Elaborare PUZ - construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale”, realizat în comuna Apahida, str. Nouă, nr. 15-19, județul Cluj, înregistrată cu nr. 17175/13.08.2024, în baza:

- H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și functionarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Direcția Județeană de Mediu Cluj

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 05.11.2024, a completărilor depuse la documentație, înregistrate cu nr. 20848/28.10.2024, nr. 22120/20.11.2024, nr. 23336/12.12.2024, nr. 15056/08.07.2025 și nr. 16005/24.07.2025;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. b și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Elaborarea Planului „Elaborare PUZ - construire ansamblu mixt: locuințe colective și spații comerciale”, realizat în comuna Apahida, str. Noua, nr. 15-19, județul Cluj, titular: SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MUREȘAN IOAN și MUREȘAN ANA, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor - planul propus se integrează în direcțiile de dezvoltare urbană a zonei;

Date privind PUG:

Conform PUG al comunei Apahida, aprobat prin HCL nr. 193/27.10.2022 și conform Certificatului de Urbanism nr. 442/11.06.2024, imobilul este situat în intravilan și constituie proprietate privată.

- destinația stabilită prin PUG - Le11 zonă de locuințe și funcțiuni complementare;
- folosință actuală - curți-construcții și arabil;
- regim tehnic - 5470 mp, din care: CF nr. 71051 = 868 mp, CF nr. 71052 = 868 mp, CF nr. 71053 = 868 mp, CF nr. 61335 = 1197 mp, CF nr. 56782 = 1669 mp.

Propune:

Prin PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 5470 mp, în vederea construirii a 3 corpuri de clădire. Destinația zonei va rămâne Le11 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Atât accesul auto, cât și cel pietonal va fi realizat din str. Nouă. Din suprafața terenului sudiat, se propune a se dezmembra suprafața de 305 mp pentru reglementarea străzii de la limita nord la un profil de 9 m, astfel, terenul destinat construirii este de 5165 mp.

Pe parcela identificată cu CF nr. 56782 există o construcție (S=140 mp) propusă spre desființare.

Cele 3 corpuri de clădire vor avea următoarele caracteristici:

- Corp C1: regim de înălțime P+2E, Sc=603,55 mp, Sd=1810,65 mp, destinația propusă este spații comerciale (la parter) și locuințe colective (la etaje);
- Corp C2: regim de înălțime S+P+2E, Sc=603,55 mp, Sd=1810,65 mp, destinația propusă este spații comerciale (la parter) și locuințe colective (la etaje);
- Corp C3: regim de înălțime S+P+2E, Sc=603,55 mp, Sd=1810,65 mp, Ssubsol=1555,68 mp, destinația propusă este locuințe colective.

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
S teren	5470,00	100,00	5470,00	100,00
S construcții	140,00	2,56	1810,65	33,10
S circulații auto/pietonale	187,32	3,42	2448,77	44,77
S spații verzi	5142,68	94,02	1210,58	22,13
S teren neamenajat	-	-	-	-
POT maxim	35,00			
CUT maxim	1,00			
POT propus	33,10			
CUT propus	0,99			

Utilitățile tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică) vor fi asigurate prin bransamente și racorduri la rețelele existente în zonă.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - planul reglementează un teren situat în comuna Apahida, acesta corelându-se cu prevederile din PUG al comunei;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - planul creează un cadru pentru proiecte sau alte activități viitoare respectând cerințele dezvoltării durabile;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program - nu au fost identificate problemele de mediu relevante pentru plan;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - planul respectă legislația de mediu națională și comunitară;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu se propun activități cu impact negativ asupra mediului;

b) natura cumulativă a efectelor - nu se cumulează cu alte proiecte;

c) natura transfrontieră a efectelor - nu are efect transfrontier;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - planul nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - planul se referă la o suprafață mică de teren la nivel local;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - Nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - ținând cont de destinația propusă prin plan, nu vor fi depășite standardele sau valorile limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - Nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - amplasamentul studiat nu se găsește în arii naturale protejate de importanță națională sau comunitară;

Obligațiile titularului:

- Titularul are obligația de a respecta legislația de mediu în vigoare.
- Respectarea legislației din domeniul gestionării deșeurilor atât în faza de construire cât și în fazele ulterioare.
- Se interzice afectarea vecinătăților.

- Realizarea obiectivului nu trebuie sa afecteze fondul forestier și vegetația forestieră.
- Titularul va notifica DJM Cluj în situația în care intervin modificări de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Titularul va supune adoptării varianta de PUZ pentru care a fost emisă prezenta decizie de încadrare.
- Respectarea tuturor Avizelor care au fost emise de către alte autorități.
- Respectarea avizului de gospodărire a apelor nr. 54-CJ din 23.06.2025, emis de ANAR - Aba Someș-Tisa;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Publicul a fost informat prin:

- anunțuri în ziarul Făclia, ediția din 06 septembrie 2024 și ediția din 09 septembrie 2024, privind depunerea primei variante a planului și declanșarea etapei de încadrare, în vederea obținerii avizului de mediu;
- anunț în ziarul Făclia ediția din 17 iulie 2025, privind decizia etapei de încadrare;
- Direcția Județeană de Mediu Cluj a asigurat publicului accesul liber la informație prin afișarea anunțului deciziei etapei de încadrare pe pagina de internet a DJM Cluj în data de 05 noiembrie 2024.
- Nu au fost observații din partea publicului interesat.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Aarii Protejate

semnează

DIRECTOR EXECUTIV
dr. ing. Grigore CRACIUN



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: ing. Anca CÎMPEAN	Șef Serviciu AAA	28.07.2025	
Întocmit: Simona-Diana MORARIU	Consilier	28.07.2025	

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU CLUJ

Strada Dorobanților nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609

Tel.: 0264410722; 0264410720

e-mail: office@apmcj.anpm.ro

website: <http://apmcj.anpm.ro>

Pagină 4 din 4

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE
ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE**

Str. Noua nr 15-19, sat Apahida, com. Apahida, jud. Cluj

Denumirea lucrării ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE
ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE

Beneficiari

Amplasament Str. Noua nr 15-19, sat Apahida, com. Apahida, jud. Cluj

Proiectant S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3

Colectiv de elaborare:
arh. urb. Sonia Nicula
arh. Chetan Anamaria
Coordonator urbanism : arh. Urb. Sorin Cosoveanu

MEMORIU GENERAL-faza PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE**

Beneficiar/Investitor: SOTOCOLOR S.R.L., SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN si MURESAN ANA

Amplasament : Str. Noua nr 15-19, sat Apahida, com. Apahida, jud. Cluj

1.2. Obiectul lucrarii

Conform P.U.G.si R.L.U. com. Apahida, zona apartine intravilanului satului Apahida.

Destinatia zonei conform P.U.G este:

UTR Le11 STUDIAT

Zona de locuințe si functiuni complementare

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al comunei Apahida elaborat si aprobat;
 - Certificat de Urbanism 442 din 30.05.2024;
 - Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Aviz de oportunitate nr.05/ 2024
 - Documentatie topografica vizata de OCPI
 - Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare
- Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUALAL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona are in prezent destinatia de “ arabil” si “curti constructii”, situandu-se in zona predominant rezidentiala.

Zona are un potential bun de dezvoltare.

2.2. Incadrarea in localitate

Obiectivul studiat se afla in satul Apahida, intr-o zona predominant rezidentiala.

Terenul este situat in intravilanul localitatii Apahida si apartine solicitantilor, conform C.F. 61355 – APAHIDA, Nr. Cad. 61355, C.F. 71053 – APAHIDA, Nr. Cad. 71053, C.F. 71052 – APAHIDA, Nr. Cad. 71052, C.F. 71051 – APAHIDA, Nr. Cad. 71051, C.F. 56782 – APAHIDA, Nr. Cad. 56782, pe latura de nord drumul de acces cu C.F. 51886 si latura est strada NOUA cu C.F. 69859 reglementata la profil de 9m prin PUG. In zona exista retea de apa, gaz si curent.

CONTUR TEREN STUDIAT

S=5.470,00 mp

PROPRIETARI:

Teren 1

CF. Nr. 61335, Nr. Cad. 61335

Steren = 1197,00 mp

Teren neconstruit

Proprietate privata **SOTOCOLOR SRL**

Teren 2

CF. Nr. 71053, Nr. Cad. 71053

Steren = 868,00 mp

Teren neconstruit

Proprietate privata **SOTOCOLOR SRL**

Teren 3

CF. Nr. 71052, Nr. Cad. 71052

Steren = 868,00 mp

Teren neconstruit

Proprietate privata **SIGMATHERM SRL**

Teren 4

CF. Nr. 71051, Nr. Cad. 71051

Steren = 868,00 mp

Teren neconstruit

Proprietate privata **SIGMATHERM SRL**

Teren 5

CF. Nr. 56782, Nr. Cad. 56782

Steren = 868,00 mp

Teren construit

Proprietate privata **MURESAN IOAN SI MURESAN ANA**

Sc EXISTENTA = 140.00 mp-propusa a se desfiinta

Sd EXISTENTA = 140.00 mp-propusa a se desfiinta

hcoama existenta = 7 fata de CTA

hcornisa existenta = 4 fata de CTA

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se afla in sud-vestul satului Apahida.

Terenul este plat.

Conform incadrarilor in hartile climatice prevazute in STAS 6472/2-satul Apahida se incadreaza conform anexei Din zona III. Viteza de calcul a vanturilor in satul Apahida este calculata conform STAS 10101/20-90 si este 4 m/s. Zona seismica de calcul(conform hartii de zonare seismica din Normativul P100/-1/2006) valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani $a_g=0,08$ g si valoarea perioadei de colt $T_c=0,7$ sec, iar adancimea maxima de inghet este de 80-90 cm conform STAS 6054-77.

2.4. Circulatia

Accesul auto se face direct din strada Noua prin drumul cu nr Cf 51886, propus a se reglementa la profil de 9 m .

Accesul pietonal se face din strada Noua.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este situat in intravilanul satului Apahida si este construit:

CF. Nr. 56782, Nr. Cad. 56782

Steren = 868,00 mp

Teren construit

Proprietate privata **MURESAN IOAN SI MURESAN ANA**

Sc EXISTENTA = 140.00 mp-propusa a se desfiinta

Sd EXISTENTA = 140.00 mp-propusa a se desfiinta

hcoama existenta = 7 fata de CTA

hcornisa existenta = 4 fata de CTA

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista toate retele.

1.Alimentarea cu apa -Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata dela retea de apa potabila a localitatii si se foloseste în scop potabil și la igienizare a spatiilor.

2.Evacuarea apelor uzate:

-apele uzate sunt de tip menajer se vor evacua in retea de canalizare municipala.

3. Asigurarea cu apa tehnologica-nu este necesara.

4.Asigurarea agentului termic

Inalzirea spatiilor si a apei se realizeaza cu ajutorul unei C.T. Turbo aferenta fiecarui corp;
Gaz metan –exista pe amplasament;

5. Energia electrica este asigurata de la rețeaua electrica de distributie de joasa tensiune existentă în zona conform acordului cu SC ELECTRICA SA.

-Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului în conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei se va face conform metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Respectiva metodologie stabileste componentele obligatorii ale informarii si consultarii publicului care se aplica în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-au obtinut anterior urmatoarele documente:

- **Certificat de Urbanism nr. 442 din 11.06.2024** anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ

- **Aviz de oportunitate nr. 05/ 2024:**

conf. PUG aprobat teritoriul studiat este încadrat în

-existent: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comerț si mica productie

-propus: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comerț si mica productie

- POT max = 35%

- CUT max = 1

- **Documentatie topografica** în urma caruia s-a emis Procesul Verbal de Receptie Nr. 4241/2024.

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice parcela studiata si reglementata are o latura cu acces din strada Noua si este plat.

• Raport geotehnic:

Pentru fundarea unei structuri independente se recomandă folosirea fundațiilor de suprafață (fundații izolate / continue / radier general) adaptate la sistemul suprastructural. Se va folosi un beton minim C 16/20 -beton armat. Se recomanda radier general pentru fundarea in stratul 2', si fundatii continue sau fundatii izolate pentru fundarea in stratele 2,3.

Se recomandă ca proiectul tehnic sa cuprinda masuri speciale ce trebuie luate in timpul executiei:

- amplasamentul sa fie curatat si nivelat inainte de inceperea sapaturilor, astfel ca sa nu se permita stagnarea apelor meteorice .
- turnarea fundatiilor sa se faca imediat dupa terminarea sapaturilor, pentru a nu se modifica umiditatea terenului de fundare .

In cazul subsolurilor/demisolurilor, se recomanda ca in afara hidroizolatiei verticale si orizontale, sa se prevada drenuri perimetrale cu descarcare gravitacionala; Golurile ramase in jurul fundatiei si elevatiei vor fii bine umplute cu pamant compactat ($D > 95\%$) imediat dupa decofrarea elevatiei.

Ultimul strat de pământ (20cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații pe masura posibilitatii executiei fundatiilor pe zona respectiva. La sapaturi mai mari de 2.00 m ,se va asigura sprijinirea malurilor. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1.00m de marginea săpăturii

Anexele clădirilor vor fi fondate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil ;

Se recomandă acordarea unei atenții sporite modului de execuție a săpăturilor. Se vor lua măsuri de sprijinire a săpăturilor, elementele de sprijin se vor calcula.

Epuizarea apei din săpătură se va face cu epuizamente directe.

- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare Zonastudiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

3.2. Prevederile P.U.G.

conf.PUG aprobat teritoriul studiat este incadrat in

-existent: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comert si mica productie

-propus: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comert si mica productie

- POT max = 35%

- CUT max = 1

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este plat.

Spatiile verzi se vor amenaja cu plantatii de arbori si arbusti cu dimensiuni medii si mici.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia stradala

Accesul auto se face direct din strada Noua .

Accesul pietonal se face direct din strada Noua.

Din terenul studiat in suprafata de 5470 mp(compus din 5 parcele) se propune a se dezmembra suprafata de teren 338.00 mp in vederea reglementarii strazii de la limita nord la profil de 9m conform PUG.

Terenul rezultat dupa alipirea celor 5 parcele studiate si dezmembrarea pentru reglementare strada limita nord in vederea construirii va fi de 5132,00 mp.

Circulatia in incinta

Se propune realizarea unei alei de incinta, cu acces din strada de pe limita nordica.

Parcaje

Necesar locuri parcare rezidential

- 59 locuri – amplasate la subsol

Necesar locuri parcare vizitatori 10% = 6 locuri - pe sol

Necesar locuri parcare comercial - 6 locuri - pe sol

Total necesar de parcare 71

Necesar locuri parcare biciclete - 10 locuri din care:

- locuri parcare biciclete rezidential - 7 locuri

- locuri parcare biciclete comercial - 3 locuri

Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate care vor deservi accese la locuintele, spatii comerciale, puncte gospodaresti, parcaje.

Spatiu de joaca pentru copii 214,50 mp

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Conform Avizului de oportunitate nr.05/2024 categoriile functionale ale dezvoltarii sunt:

-existent: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comert si mica productie

-propus: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comert si mica productie

- POT max = 35%

- CUT max = 1

FUNCTIUNI

CONTUR TEREN STUDIAT UTR Le11

S=5.470,00 mp din care:

-S=338 mp dezmembrat pentru reglementare drum

-S teren destinat construirii=5132 mp

Zona de locuinte si functiuni complementare

CORP C1 : S+P+2E+R

Sc PROPUSA = 663.15 mp

Sd PROPUSA = 3 237.15 mp

S subsol = 997,70 mp

Setaj retras = 250,00 mp

destinatie propusa-SPATII COMERCIALE(la parter)+ LOCUINTE COLECTIVE(la etaje)Hatic = 13.50 fata de CTA

CORP C2: S+P+2E+R

Sc PROPUSA = 663,15 mp

Sd PROPUSA = 3 090,95 mp

S subsol = 851,50 mp

Setaj retras = 250,00 mp

destinatie propusa LOCUINTE COLECTIVE

Hatic =13.50 fata de CTA

Sc PROPUSA TOTALA = 1 514,65 mp

Sd PROPUSA TOTALA = 6 328,10 mp

Sc CALCUL POT = 1 514,65 mp

Sd CALCUL CUT = 4 540,90 mp

NOTA: La calculul C.U.T. nu s-au luat in considerare urmatoarele suprafete construite desfasurate:

subsolurile cu destinatie pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice si spatiile destinate protectiei civile, suprafetele balcoanelor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile(S construita desfasurata= 4 508,90 mp)

- regim de construire izolat

- functiuni predominante – spatii comerciale(la parter) si locuire colectiva (la etaje)

- H maxim propus=S+P+2E+R(total 5 niveluri)

P.O.T. existent = 0.00% P.O.T. max = 35.00%

C.U.T. existent = 0.00 C.U.T. max = 1.00

P.O.T. propus = 27.70% - calculat la parcela in suprafata 5470 mp

C.U.T. propus = 0.83 - calculat la parcela in suprafata 5470 mp

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe parcela, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala a parcelei.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;

- profilele transversale ale arterelor de circulatie;

- retragerea propusa fata de aliniament la est (strada Noua)– 15.10 m

- retragerea propusa fata de aliniament la nord (strada de acces reglementata la profil de

9m) 9.25m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se propune extinderea conductelor principale existente in zona.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la reteaude apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

3.6.2. Canalizarea

Apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in retea de canalizare municipala. Apele de suprafata vor fi colectate de rigole si racordate la un bazin de colectare al apelor pluviale.

3.6.3. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea retelei de gaz presiune redusa existenta la strada.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord la linia deja existenta.

3.6.5. Telecomunicatii

In prezent nu exista retea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei retele.

3.7. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creaza servituti vecinatatilor;
- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu Ø= 200 si se vor racordaretelei publice de canalizare.

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.

Imobilul va dispune de puncte gospodaresti de colectare selective a deseurilor pe patru fractii, dimensionate corespunzator a.i. acestea sa nu constituie riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa creeze discomfort.

4. CONCLUZII

Conform P.U.G.si R.L.U. comunei Apahida, zona apartine intravilanului satului Aphida.

Destinatia zonei conform P.U.G este:

-existent: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comert si mica productie

-propus: UTR Le11

Zona de locuințe, servicii, comert si mica productie

- POT max = 35%

- CUT max = 1

Prin P.U.Z.-ul propus se faciliteaza dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire, compatibil cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Economic, prin P.U.Z.-ul propus se faciliteaza dezvoltarea economica a regiunii prin aducerea de activitati noi, compatibile cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

Intocmit,

arh. urb. Sonia Nicula

arh. Chetan Anamaria

Coordonator urbanism : arh. Urb. Sorin Cosoveanu





CLAUDIU-DANIEL SALANTA

Arhitect Sef

Data: 21/4/2026 Ora: 16:16

Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 26/21.04.2026

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT **P.U.Z.**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

Str. Noua nr 15-19, sat Apahida, com. Apahida, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism al comunei Apahida

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului este 5470,00 mp situat în intravilanul satului Apahida.

CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

PUG si RLU

UTR Le11 - Zona de locuințe si functiuni complementare

DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONA, SUBZONE SI UTR

Conform Planul Urbanistic General Apahida aprobat terenul este incadrat in UTR Le11 .

SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

Nu sunt.

PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI UTR

UTR Le11 - Zona de locuințe si functiuni complementare





CLAUDIU-DANIEL SALANTA

Arhitect Sef

Data: 21/4/2026 Ora: 16:16

Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 26/21.04.2026

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Locuinte, servicii, comerț, mica producție

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Urbanizarea se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este de 5470,00 mp.

NOTA: Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trasa stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin P.U.Z. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective, spații comerciale (la parter), servicii (birouri, cabinete, etc.).
Funcțiuni complementare locuirii.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Alimentație publică (fără impact major asupra vecinătăților).





CLAUDIU-DANIEL SALANTA

Arhitect Sef

Data: 21/4/2026 Ora: 16:16

Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 26/21.04.2026

3. UTILIZARI INTERZISE:

Orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte: activitati poluante, activitati industriale cu rise tehnologic, activitatati agrozootehnic, edepozitare en gros, activitati ce genereaza trafic intens, activitati de productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice, statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan, spatii noi pentru cresterea a mai mult de doua animale mari.

Pentru construcțiile sau parcelele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoarele, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea .

Se interzice amplasarea unităților locative la subsolul sau demisolul clădirilor de locuințe colective

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul rezultat dupa alipirea celor 5 parcele studiate si dezmembrarea pentru reglementare strada limita nord in vederea construirii va fi de 5132,00 mp.

Dimensiunea parcelei este de 36.40 m x 136.70 m, avand front la strada noua de 36.40 m si front la strada de la nord de 101.50 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage fata de aliniament la est (strada Noua) cu 15.10 m si la nord (strada de acces reglementata la profil de 9m) 9.00 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța față de limitele va fi de 10.00 m.

Fata de limita posterioara a parcelei, constructia C2 se va retrage cu 14.80 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Cladirile amplasate pe aceeasi parcela vor avea distanta minima intre ele egala cu jumatate din inaltimea lor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatia rutiera se realizeaza din strada Noua.

Parcelele sunt construibile daca au asigurat un acces minim de 3 m.

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa se poata face in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru funcțiunea de locuit, se va aplica formula: nr. unități locative x 1,5 pentru situația unităților locative de până la 100 mp utili, respectiv nr. unități locative x 2 pentru unitățile





Nr. inregistrare 26/21.04.2026

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, administrative, educaționale, 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.

Atunci când necesarul de locuri de parcare depășește 20 de unități se impune rezervarea a 3% dintre ele pentru vehicule electrice.

Necesarul minim de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități se va stabili procentual conform legilor în vigoare.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru biciclete se va face funcție de destinația construcțiilor, respectiv 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 HG 525/96. 14

Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru se va stabili conform normativelor în vigoare.

10. . ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

S(D)+P+2+M/R.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse poate depăși cu max. 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate, fără a depăși înălțimea maximă de 20m în zona de lunca a Someșului și P+3E+M/(R) în zonele de versanți ori creasta a dealurilor adiacente luncii Someșului. Pentru orice altă derogare se va studia, justifica, reglementa și aproba conform legii, prin PUZ, după obținerea în prealabil al avizului A.A.C.R.

11. . ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip terasa.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă. Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră.

Tămplăriile vor avea nuanțele: alb, gri, negru sau finisaj lemn.

Se interzic următoarele: parapeți din inox la locuințe.

Clădirile noi, modificările și reconstruirea clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Dispunerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcătuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și ansamblului arhitectural. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitând montarea casetelor luminoase.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în înperjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).



Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății. Pe parcela, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei. Spațiu de joacă pentru copii 214,50 mp.

Necesarul de arbori plantați: - 1 arbore pentru 3 locuri de parcare pe sol;
- 1 arbore la 50 mp spații verzi.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejuririlor va fi 2,2m.

Spre domeniul public, împrejuririle se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm, vor avea înălțimea maximă de 1,80 iar partea superioară rămasă se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții. Se permite dublarea împrejuririlor cu vegetație.

Finisarea împrejuririlor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă / piatră țesută cu goluri - iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri / negru.

Porțile împrejuririlor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1.00

Depasire CUT: nu este cazul

Intocmit,

arh. urb. Sonia Nicula

arh. Chetan Anamaria

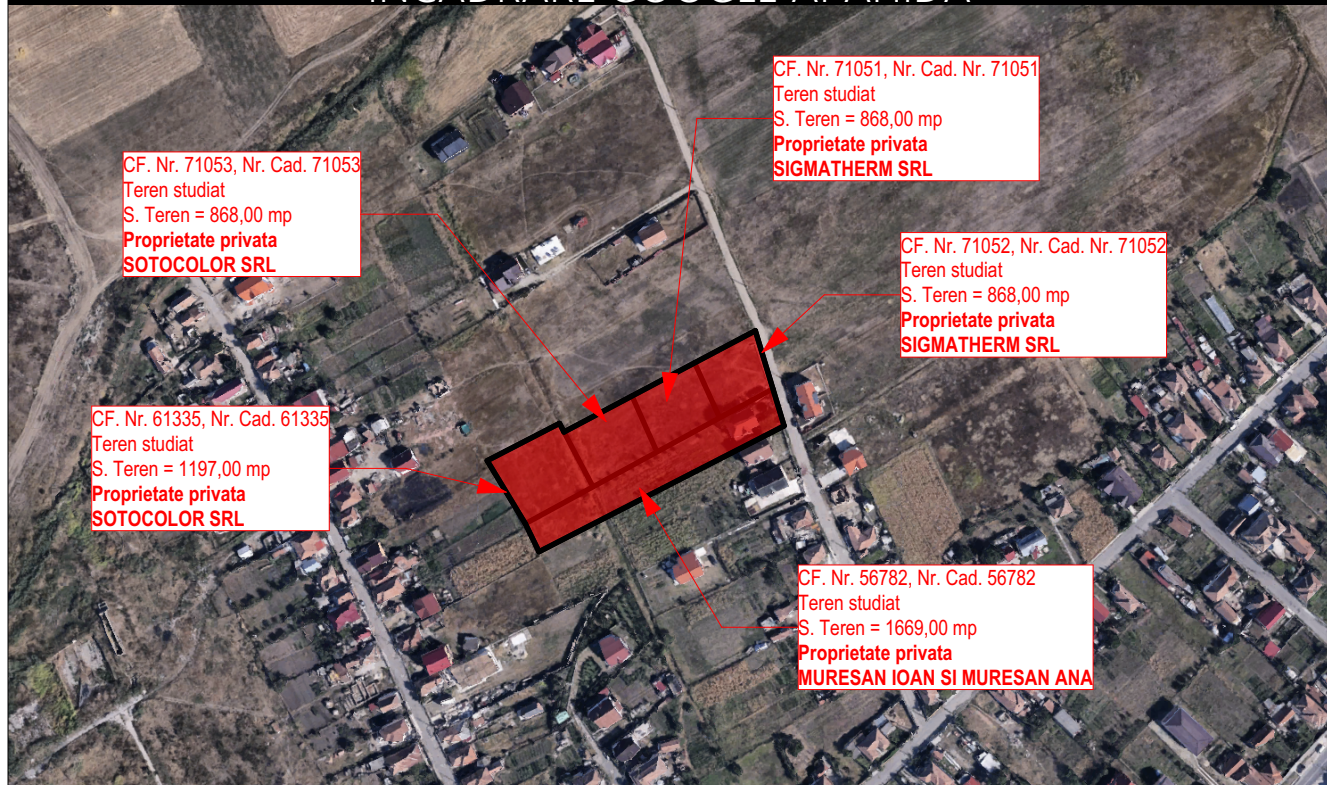
Coordonator urbanism : arh. Urb. Sorin Cosoveanu

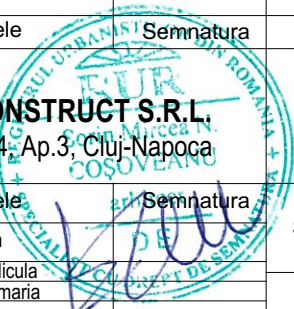


INCADRARE ANCPI

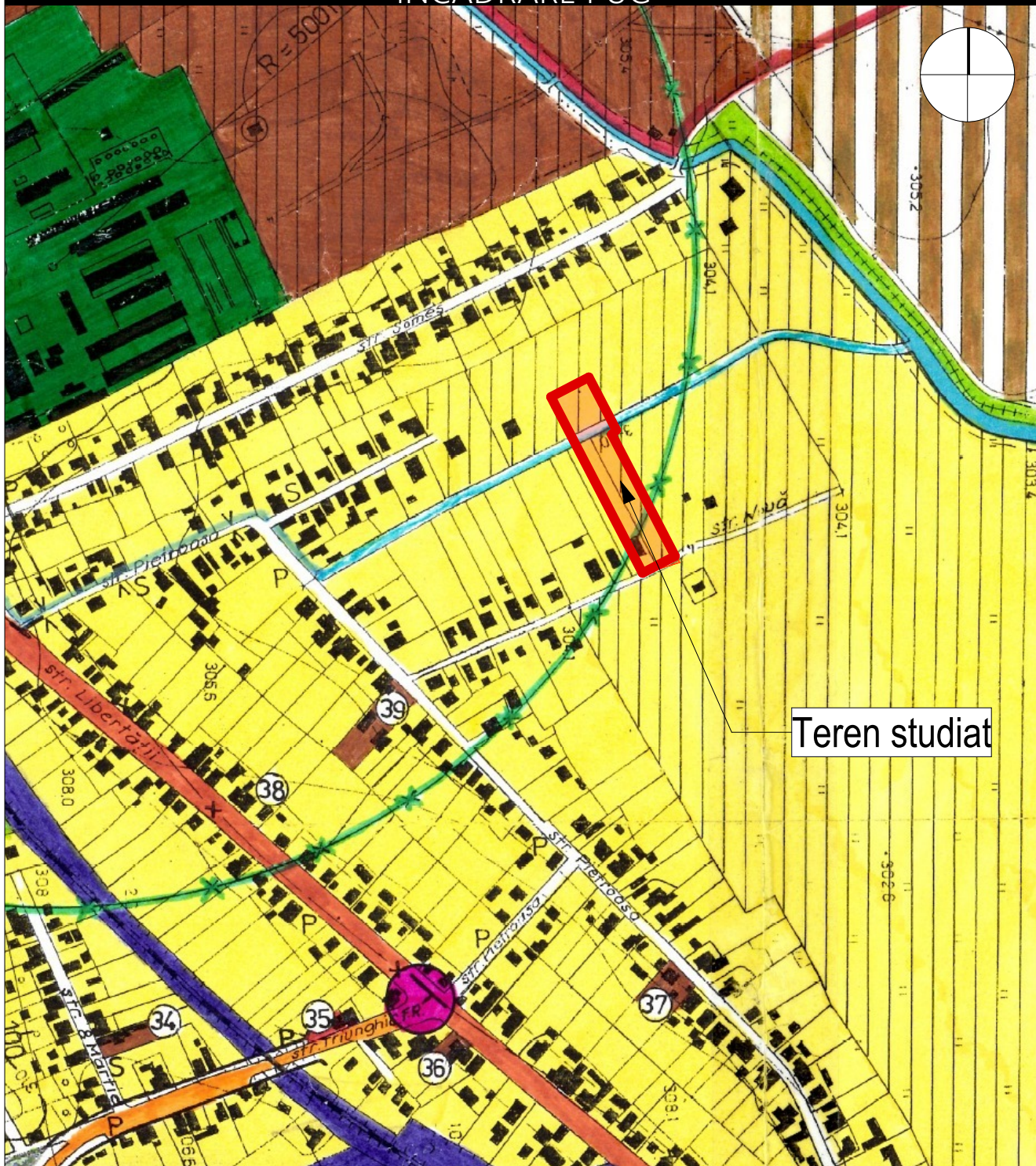


INCADRARE GOOGLE APAHIDA



Verificator :		Numele	Semnatura	Cerinta	Referat	
Proiectant general :				 S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.	Beneficiar:	PR.NR. 13 / 2024
S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str.Liviu Rebreanu, Nr.4- Ap.3, Cluj-Napoca					SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA	
Calitatea	Numele	Semnatura	Data:	Denumirea lucrarii:	Faza:	
Sef Proiect	ing. Varga Istvan		SEPTEMBRIE 2025	PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj	P.U.Z.	
Proiectat:	arh. urb. Sonia Nicula arh. Chetan Anamaria					
Desenat:	arh. Chetan Anamaria					
Coordonator urbanism:	arh. urb. Sorin Cosoveanu					
				Scara:	Denumire Plansa:	Plansa: A1
					PLAN DE INCADRARE	

INCADRARE PUG



UTR Le11

Verificator : Numele		Semnatura	Cerinta	Referat	
Proiectant general :				Beneficiar:	PR.NR. 13 / 2024
S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.				SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA	
Str.Liviu Rebreanu, Nr.4- Ap.3, Cluj-Napoca				Denumirea lucrarii:	Faza:
Calitatea	Numele	Semnatura	Data:	PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	P.U.Z.
Sef Proiect	ing. Varga Istvan		SEPTEMBRIE 2025	Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj	
Proiectat:	arh. urb. Sonia Nicula			Denumire Plansa:	Plansa:
	arh. Chetan Anamaria			INCADRARE IN P.U.G.	A2
Desenat:	arh. Chetan Anamaria		Scara:		
Coordonator urbanism:	arh. urb. Sorin Cosoveanu				

LEGENDA

- LEGENDA**

 - ZONA STUDIATA**
 - CONTUR ZONA REGLEMENTATA**
Stere STUDIAȚA = 5470,00 mp
 - LIMITA PROPRIETĂȚII PRIVATE**
 - LIMITA PROPRIETĂȚII PRIVATE STUDIATE**
 - UTR Le11 EXISTENT**
 - URT Le11 STUDIAT**
 - CONSTRUCTII EXISTENTE**
LOCUINTE FAMILIALE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE**
LOCUINTE COLECTIVE
 - CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE**
 - CONSTRUCTIE EXISTENTA STUDIATA**
PROPUSA A SE DESFIINȚA
 - ALEI AUTO ȘI PIETONALE**
 - ACCES INCINTA - pietonal**
 - ACCES INCINTA - auto**
 - ACCES IMOBIL**
 - VEGETATIE**
 - PUNCT GOSPODARESC**

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE AMPLASAT ÎN UTR Le11 LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

Steren STUDIATA = 5470,00 mp

Teren 1
CF. Nr. 61335, Nr. Cad. 61335
S. Teren = 1197,00 mp
Teren neconstruit
Proprietate privata
SOTOCOLOR SRL

Teren 2
CF. Nr. 71053, Nr. Cad. 71053
S. Teren = 868,00 mp
Teren neconstruit
Proprietate privata
SOTOCOLOR SRL

Teren 3
CF. Nr. 71052, Nr. Cad. Nr. 71052
S. Teren = 868,00 mp
Teren neconstruit
Proprietate privata
SIGMATHERM SRL

Teren 4
CF. Nr. 71051, Nr. Cad. Nr. 71051
S. Teren = 868,00 mp
Teren neconstruit
Proprietate privata
SIGMATHERM SRL

Teren 5
CF. Nr. 56782, Nr. Cad. 56782
S. Teren = 1669,00 mp
Teren construit
Proprietate privata
MURESAN IOAN SI MURESAN ANA

Sc EXISTENTA = 140.00 mp
Sd EXISTENTA = 140.00 mp

Sc PROPUSA A SE DESFIINTA = 140.00 mp
Sd PROPUSA A SE DESFIINTA = 140.00 mp

P.O.T. existent = 8.38% P.O.T. max = 35.00%
C.U.T. existent = 0.08 C.U.T. max = 1.00

P.O.T. rezultat dupa desfiintare = 0.00%
C.U.T. rezultat dupa desfiintare = 0.00

hcoama existenta = 7 fata de CTA
hcornisa existenta = 4 fata de CTA

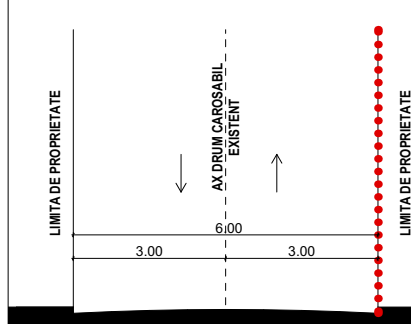
Nr. locuri parcare existente 0

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA
S teren studiat = 5470.00 mp din care:



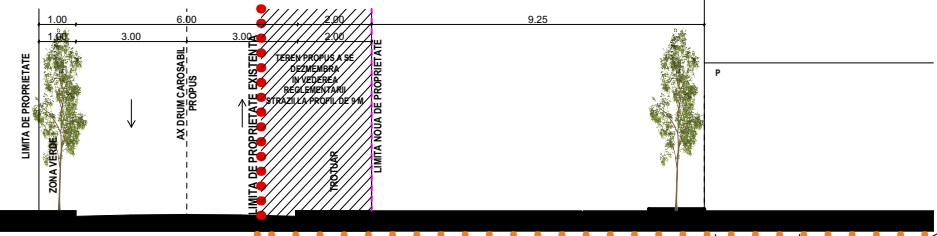
UTR Le11
5470.00 mp

PROFIL AA EXISTENT



Verificator :		Numele	Semnatura	Cerinta	Referat	
Proiectant general :					Beneficiar:	PR.NR.
S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str.Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca					SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA	13/ 2024
Calitatea		Numele	Semnatura	Data:	Denumirea lucrarii:	Faza:
Sef Proiect	ing. Varga Istvan			DECEMBRIE 2025	PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj	PUZ
Proiectat:	arh. urb. Sonia Nicula arh. Chetan Anamaria					
Desenat:	arh. Chetan Anamaria					
Coordonator urbanism:	arh. urb. Sorin Cosoveanu			Scara: 1 : 500	Denumire Plansa:	Plansa:
					PLAN SITUATIE EIXSTENTA	A3

PROFIL AA PROPUȘ, ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII STRĂZII LA PROFIL DE 9 M



UTR
Le11

UTR
Le11

UTR
Le11

UTR
Le11

LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- CONTUR ZONA REGLEMENTATA
StereN STUDIATA = 5470,00 mp
- LIMITA PROPRIETATI PRIVATE
- UTR Le11 EXISTENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
LOCUINTE FAMILIALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
LOCUINTE COLECTIVE
- ACCES INCINTA - pietonal
- ACCES INCINTA - auto
- ZONA CONSTRUIBILA
- TEREN DEZMEMBRAT CU TITLU DE
DRUM ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII
STRĂZII LA PROFIL DE 9 M

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE
AMPLASAT ÎN UTR Le11 LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

P.O.T. max = 35.00%
C.U.T. max = 1.00
P.O.T. propus = 25.81%
C.U.T. propus = 0.82

StereN=5 132.00 mp
TEREN REZULTAT DUPA
DEZMEMBRARE ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII

BILANT TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA	UTR Le11	
	mp	%
S=5.470,00 mp TEREN STUDIAT din care:	5470,00	100,00%
-S teren dezmembrat pentru reglementare drum	338,00	6,18
-S teren destinat construirii UTR Le11 STUDIAT Zona de locuințe și funcțiuni complementare	5132,00	93,82

Augustin Balarau
Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2024.08.22 12:21:19 +03'00'

Verificator:	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat	PR.NR. 13/ 2024
Proiectant general:	S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str. Liviu Rebreanu, Nr. 4, Ap. 3, Cluj-Napoca		Beneficiar: SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA		Faza: PUZ
Calitatea	Numele	Semnatura	Denumirea lucrării: PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj		Plansa: A4
Sef Proiect	ing. Varga Istvan		Denumire Planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		
Proiectat:	arh. urb. Sonia Nicula arh. Chetan Anamaria		Data: DECEMBRIE 2025		
Desenat:	arh. Chetan Anamaria		Scara: 1 : 500		
Coordonator urbanism:	arh. urb. Sorin Cosoveanu				

Parcel (1)			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	589421.553	404377.354	33.974
2	589405.883	404347.210	34.100
3	589390.155	404316.954	3.001
4	589392.887	404315.713	43.271
5	589372.935	404277.316	28.653
6	589348.331	404292.001	11.378
7	589338.365	404297.490	136.703
8	589399.679	404419.671	12.773
9	589411.843	404415.773	26.662
10	589437.130	404407.320	33.773
A(1)=5469.57mp P=364.287m			

LEGENDA

ZONA STUDIATA

CONTUR ZONA REGLEMENTATA CONF. AVIZ OPORTUNITATE NR 35 / 13.03.2023

LIMITA PROPRIETATI PRIVATE

POSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELELOR PROPUSE PRIN P.U.Z

CONTUR SUBSOL PROPUIS

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

CONSTRUCTII EXISTENTE LOCUINTE FAMILIALE

CONSTRUCTII EXISTENTE LOCUINTE COLECTIVE

ALEI AUTO SI PIETONALE

ACCES INCINTA - pietonal

ACCES INCINTA - auto

ACCES IMOBIL

VEGETATIE

PUNCT GOSPODARESC

TEREN DEZMEMBRAT CU TITLU DE DRUM IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE AMPLASAT IN UTR Le11 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

CORP C1 : S+P+2E+R

Sc PROPUSA = 663.15 mp

Sd PROPUSA = 3 237.15 mp

S subsol = 997.70 mp

Setaj retras = 250,00 mp

destinatie propusa-SPATII COMERCIALE(la parter)+ LOCUINTE COLECTIVE(la etaje)Hatic = 13.50 fata de CTA

CORP C2: S+P+2E+R

Sc PROPUSA = 663,15 mp

Sd PROPUSA = 3 090,95 mp

S subsol = 851,50 mp

Setaj retras = 250,00 mp

destinatie propusa LOCUINTE COLECTIVE

Hatic =13.50 fata de CTA

Sc PROPUSA TOTALA = 1 514,65 mp

Sd PROPUSA TOTALA = 6 328,10 mp

Sc CALCUL POT = 1 514,65 mp

Sd CALCUL CUT = 4 540,90 mp

NOTA: La calculul C.U.T. nu s-au luat in considerare urmatoarele suprafete construite desfasurate: subsolurile cu destinate pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice si spatii destinate protectiei civile, suprafetele balcoanelor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile(S construita desfasurata= 4 508,90 mp)

- regim de construire izolat

- functiuni predominante - spatii comerciale(la parter) si locuire colectiva (la etaje)

- H maxim propus=S+P+2E+R(total 5 niveluri)

P.O.T. max = 35.00% P.O.T. propus = 27.70%

C.U.T. max = 1.00 C.U.T. propus = 0.83

(Suprafata de teren pentru calcul POT si CUT este de 5470,00 mp)

*Inaltime max. propusa S+P+2E+R max. 13,50 m

*Spatii verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 20 %

(S spatii verzi = 2 384,10 = 43,58%)

Necesari locuri parcare rezidential : - 59 locuri

Necesari locuri parcare vizitatori 10% = 6 locuri

Necesari locuri parcare comercial - 6 locuri

Total necesari de parcare 71

Necesari locuri parcare biciclete - 10 locuri din care:

- locuri parcare biciclete rezidential - 7 locuri

- locuri parcare biciclete comercial - 3 locuri

-nr. locuri parcare rezidential asigurate

-62 locuri (amplasate la subsol)

-nr. locuri parcare vizitatori asigurate

-6 locuri - pe sol

- nr. locuri parcare comercial asigurate

-7 locuri - pe sol

Total locuri de de parcare asigurate 75 din care:

- 62 locuri (amplasate la subsol)

- 13 locuri - pe sol

PROFIL AA PROPUS, IN VEDEREA REGLEMENTARII STRAZII LA PROFIL DE 9 M

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA		UTR Le11	
		mp	%
S=5.470,00 mp TEREN STUDIAT din care:		5470,00	100,00
-S teren dezmembrat pentru reglementare drum		338,00	6,18
-S teren destinat construirii UTR Le11 STUDIAT Zona de locuinte si functiuni complementare		5132,00	93,82

Parcel (1)			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	589421.553	404377.354	33.974
2	589405.883	404347.210	34.100
3	589390.155	404316.954	3.001
4	589392.887	404315.713	43.271
5	589372.935	404277.316	28.653
6	589348.331	404292.001	11.378
7	589338.365	404297.490	136.703
8	589399.679	404419.671	12.773
9	589411.843	404415.773	26.662
10	589437.130	404407.320	33.773
A(1)=5469.57mp P=364.287m			

BILANT TERITORIAL PROPUIS		UTR Le11	
		mp	%
S teren studiat		5470,00	100,00%
S teren cedat pentru drum		338,00	6,18
S teren edificabil		5132,00	93,82
S construita		1514,65	27,70
S circulatii auto/parcari		580,50	10,60
S circulatii pietonale		438,25	8,02
Loc de joaca		214,50	3,92

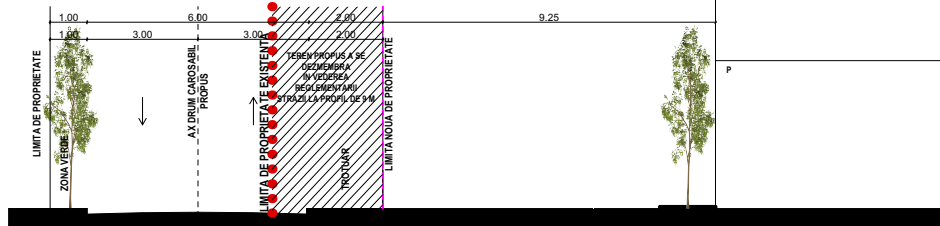
BILANT TERITORIAL PROPUIS		UTR Le11	
		mp	%
S spatii verzi pe sol natural		2384,10	43,58
S teren neamenajat			

Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2024.08.22 12:21:19 +03'00'

Verificator :	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat			
Proiectant general :	S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str.Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca			Beneficiar:			
Calitatea	Numele			SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MURESAN IOAN SI MURESAN ANA			
Sef Proiect	ing. Varga Istvan			Denumirea lucrarii:			
Proiectat:	arh. urb. Sonia Nicula arh. Chetan Anamaria			PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj			
Desenat:	arh. Chetan Anamaria			Faza:			
Coordonator urbanism:	arh. urb. Sorin Cosoveanu			PUZ			
Data: DECEMBRIE 2025				Denumire Plansa:			
Scara: 1 : 500				PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE CU SUGESTIE DE MOBILARE			
				Plansa: A5			



PROFIL AA PROPUȘ, ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII STRĂZII LA PROFIL DE 9 M



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- CONTUR ZONA REGLEMENTATA
StereN STUDIATA = 5470,00 mp
- LIMITA PROPRIETĂȚI PRIVATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
LOCUINTE FAMILIALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
LOCUINTE COLECTIVE
- ACCES ÎNCINTA - pietonal
- ACCES ÎNCINTA - auto

P.O.T. max = 35.00%
C.U.T. max = 1.00
P.O.T. propus = 25.81%
C.U.T. propus = 0.82

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privata
- Teren în proprietate publica

CIRCULAȚIA TERENURILOR

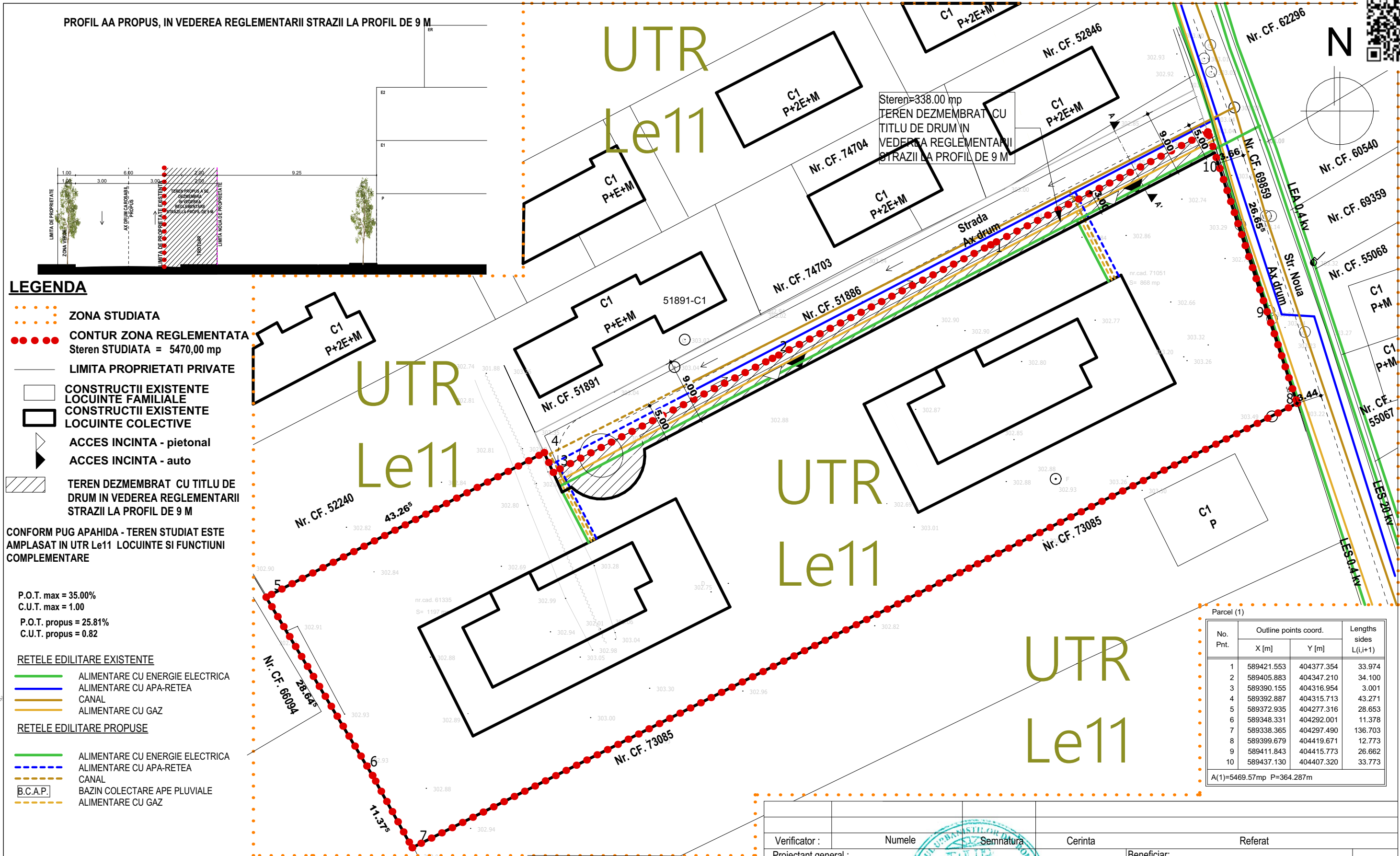
- Teren rezervat pentru extindere drum

BILANT TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ		
	mp	%
S=5.470,00 mp TEREN STUDIAT din care:	5470,00	100,00%
-S teren dezmembrat pentru reglementare drum	338,00	6,18
-S teren destinat construirii UTR Le11 STUDIAT Zona de locuințe și funcțiuni complementare	5132,00	93,82

Augustin Balarau
Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2024.08.22 12:21:19 +03'00'

Verificator:	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat	Beneficiar:	PR.NR. 13/2024
Proiectant general:	S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str. Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca				SOTOCOLOR SRL, SIGMATHERM SRL, MUREȘAN IOAN ȘI MUREȘAN ANA	
Calitatea	Numele	Semnatura	Data:		Denumirea lucrării:	Faza:
Sef Proiect	ing. Varga Istvan		DECEMBRIE 2025		PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj	PUZ
Proiectat:	arh. urb. Sonia Nicula arh. Chetan Anamaria				Denumire Planșă:	Planșă:
Desenat:	arh. Chetan Anamaria				PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR	A6
Coordonator urbanism:	arh. urb. Sorin Cosoveanu		Scara: 1 : 500			

Parcel (1)			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	589421.553	404377.354	33.974
2	589405.883	404347.210	34.100
3	589390.155	404316.954	3.001
4	589392.887	404315.713	43.271
5	589372.935	404277.316	28.653
6	589348.331	404292.001	11.378
7	589338.365	404297.490	136.703
8	589399.679	404419.671	12.773
9	589411.843	404415.773	26.662
10	589437.130	404407.320	33.773
A(1)=5469.57mp P=364.287m			



- LEGENDA**
- ZONA STUDIATA
 - CONTUR ZONA REGLEMENTATA
Steren STUDIATA = 5470,00 mp
 - LIMITA PROPRIETATI PRIVATE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
LOCUINTE FAMILIALE
CONSTRUCTII EXISTENTE
LOCUINTE COLECTIVE
 - ACCES INCINTA - pietonal
ACCES INCINTA - auto
 - TEREN DEZMEMBRAT CU TITLU DE
DRUM IN VEDEREA REGLEMENTARII
STRAZII LA PROFIL DE 9 M

CONFORM PUG APAHIDA - TEREN STUDIAT ESTE
AMPLASAT IN UTR Le11 LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

P.O.T. max = 35.00%
C.U.T. max = 1.00
P.O.T. propus = 25.81%
C.U.T. propus = 0.82

- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - ALIMENTARE CU APA-RETEA
 - CANAL
 - ALIMENTARE CU GAZ
- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - ALIMENTARE CU APA-RETEA
 - CANAL
 - BAZIN COLECTARE APE PLUVIALE
 - ALIMENTARE CU GAZ

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA	mp	%
S=5.470,00 mp TEREN STUDIAT din care:	5470,00	100,00%
-S teren dezmembrat pentru reglementare drum	338,00	6,18
-S teren destinat construirii UTR Le11 STUDIAT Zona de locuinte si functiuni complementare	5132,00	93,82

Augustin Balarau
Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2024.08.22 12:21:19 +03'00'

Verificator :	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat	
Proiectant general :	S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str. Liviu Rebreanu, Nr.4 - Ap.3, Cluj-Napoca			Beneficiar:	PR.NR. 13/ 2024
Calitatea	Numele	Semnatura		Denumirea lucrarii:	Faza:
Sef Proiect	ing. Varga Istvan			PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE Str. Noua, Loc. Apahida, Jud. Cluj	PUZ
Proiectat:	arh. urb. Sonia Nicula arh. Chetan Anamaria		Data: DECEMBRIE 2025	Denumire Plansa:	Plansa: A7
Desenat:	arh. Chetan Anamaria		Scara: 1 : 500	PLAN RETELE EDILITARE	
Coordonator urbanism:	arh. urb. Sorin Cosoveanu				

Parcel (1)			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	589421.553	404377.354	33.974
2	589405.883	404347.210	34.100
3	589390.155	404316.954	3.001
4	589392.887	404315.713	43.271
5	589372.935	404277.316	28.653
6	589348.331	404292.001	11.378
7	589338.365	404297.490	136.703
8	589399.679	404419.671	12.773
9	589411.843	404415.773	26.662
10	589437.130	404407.320	33.773

A(1)=5469.57mp P=364.287m