DESIGN KABINET SRL
str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0727 769 060

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA

HCL

pentru lucrarea

„CONSTITUIRE DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ IN ETAPE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE BAZIN VIDANJABIL, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI,ORGANIZARE ȘANTIER”

Comuna Marisel, jud. Cluj,Romania

BENEFICIAR:	**Haiduc Răzvan-Aurelian, Haiduc Claudia-Iuliana si Boca Nicoleta-Maria** Oraș Cluj-Napoca,Județ Cluj,str. Grigore Antipa, nr.19, ap.2
PROIECTANT GENERAL:	**DESIGN KABINET SRL** str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj tel./fax: 0747 040 112 / 0727 769 060 e-mail: catalina.rohian@format4.ro
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:	**DESIGN KABINET SRL** str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj tel./fax: 0747 040 112 / 0727 769 060 e-mail: catalina.rohian@format4.ro
NUMĂR PROIECT	**116/2026**

iulie, 2026

DESIGN KABINET SRL
str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0727 769 060

FORMAT 4
architects

DESIGN KABINET SRL
str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0727 769 060

FORMAT 4 architects

Echipa de proiectare

COORDONATOR RUR : arh. urb. Alexandru Greceniuc

ȘEF PROIECT: arh. Sergiu Tîrziu

arh. urb. Alexandru Greceniuc

PROIECTAT: arh. Sergiu Tîrziu

arh.stag. Rohian Catalina Anca

DESIGN KABINET SRL
str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0727 769 060

DESIGN KABINET SRL
str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0727 769 060

FORMAT 4 architects

Borderou

A. PIESE SCRISE :

Cerere
Taxa PUD
Foaie de capăt
Lista de semnături
Borderou piese scrise și piese desenate
CU nr. 2098 din 07.11.2025
Copie CUI/C.I. beneficiar
Extras C.F. actual
Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate
Aviz geotehnic preliminar
Aviz S.C. Electrica S.A.
Aviz Mediu
Aviz Directia Sanatatea polulatiei
Memoriu tehnic justificativ

B. PIESE DESENATE:

A.01	PLAN ÎNCADRARE	SC:	1:10 000, 1: 5000
A.02	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ	SC:	1: 700
A.03	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC:	1: 700
A.04	PLAN REGLEMENTĂRI EDILTARE	SC:	1: 700
A.05	PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC:	1: 700
A.06	PLAN POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ	SC:	1: 700
A.07	PLAN ILUSTRARE ARHITECTURALĂ	SC:	-
A.08	PLAN ILUSTRARE ARHITECTURALĂ	SC:	-

DESIGN KABINET SRL
str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0727 769 060

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	**„CONSTITUIRE DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ IN ETAPE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE BAZIN VIDANJABIL, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI,ORGANIZARE ȘANTIER”**
Amplasamentul obiectivului	Comuna Marisel, Jud. Cluj ,Romania
Proiectantul lucrării:	**DESIGN KABINET SRL** str. Grigore Antipa, nr.17A, ap. 5, Cluj-Napoca, jud. Cluj tel./fax: 0727 769 060 e-mail: alexandru.greceniuc@format4.ro
Beneficiarul lucrării	**Haiduc Răzvan-Aurelian, Haiduc Claudia-Iuliana si Boca Nicoleta-Maria**
Număr proiect	**116/2026**
Faza proiect	**PUD**

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Obiectul proiectului

Prezenta documentaţie a fost întocmită la cererea beneficiarului Haiduc Răzvan-Aurelian, Haiduc Claudia-Iuliana si Boca Nicoleta-Maria, pentru lucrarea **„CONSTITUIRE DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ IN ETAPE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE BAZIN VIDANJABIL, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI,ORGANIZARE ȘANTIER””**, Comuna Marisel, jud. Cluj,Romania. Tema de proiectare presupune elaborare PUD – pentru reglementarea și construirea a patru cabane de vacanta, cu regim de înălțime P+M , cu o structură coerentă, rezultată în urma aplicării prevederilor reglementate prin PUG și de analiza a fondului construit existent în zonă.

2. Încadrare în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Surse de documentare

Extrase CF
PUG Marisel
CU nr. 2098 din 07.11.2025
Legea 350/2001
Ridicare topografica
Google maps

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform PUG al Marisel amplasamentul se află în:
UTR Ls: subzona locuinte sezoniere partial teritoriu extravilan.

S parcelă: 4157 mp (din acte) din care :

EXTRAVILAN-117 mp
INTRAVILAN-4040 mp

UTR conform PUG: Ls

UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe sezoniere individuale amplasate în regim izolat, destinate locuirii temporare și activităților de agrement, împreună cu amenajările exterioare aferente acestora: alei și accese carosabile și pietonale, terase, platforme, spații verzi amenajate, împrejmuiri, foișoare și alte amenajări ușoare pentru grădină.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

Locuințele sezoniere se vor autoriza numai pe baza elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.). Construcțiile se vor amplasa exclusiv pe terenul situat în intravilan și vor respecta specificul arhitecturii rurale și integrarea în peisajul local în ceea ce privește volumetria, materialele utilizate, învelitoarea și paleta cromatică. Regimul maxim de înălțime admis este S/D + P + M, cu posibilitatea realizării unui nivel suplimentar numai cu aprobarea unui P.U.D.

P.O.T. maxim = 30 %

CUT maxim = 0.5

Parcela construibilă trebuie să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minimum 12 m în parcelarul existent sau 15 m în zonele noi.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Descrierea terenului

Regim juridic

Amplasamentul pentru care s-a întocmit documentația, situat în intravilanul comunei Marisel, identificae prin: Nr. CF 55176, Nr. Cad. 55176 – suprafața în acte de 4157 mp, din care suprafata aflata in intravilan 4040 mp si suprafata aflata in extravilan 117 mp.

Conform C.F., proprietarii terenurilor menționate sunt **Haiduc Răzvan-Aurelian, Haiduc Claudia-Iuliana si Boca Nicoleta-Maria**, întabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin hotărâre judecătorească, cota actuală 1/1.

Conform CF, la capitolul sarcini nu sunt menționate înscrieri.

Regim economic

Categorie de folosință actuală: faneata.

Destinație conform RLU: zona **UTR Ls**

Conform PUG **Subzona locuinte sezoniere partial teritoriu extravilan.**

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru este liber de construcții.

Regimul tehnic

Coeficienții urbanistici maximi sunt reglementați prin PUG pentru acest amplasament, pentru UTR **Ls „Subzona locuinte sezoniere, partial teritoriu extravilan”**.

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0.5

S teren din acte = 4157 mp din care:
INTRAVILAN= 4040 mp
EXTRAVILAN= 117 mp

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %
Scd existentă = 0.00 mp; CUT existent = 0

2. Cai de comunicație - accese

Accesul pietonal și auto în incintă se va realiza prin intermediul unui **drum de servitute propus**, care va face legătura cu drumul public județean **DJ 107P**. Acesta va fi amenajat pe baza unei **suprafețe cedate din terenul cu nr. cad. 53212, în suprafață de 251 mp, și a unei suprafețe cedate din terenul cu nr. cad. 54490, în suprafață de 11 mp**, destinate realizării accesului auto și pietonal către parcelă. Drumul de servitute cu latimea de 3.5m va asigura conexiunea directă cu drumul public județean și accesul la terenul studiat.

3. Suprafețe de teren construite și vecinătăți

La data întocmirii documentației terenul studiat este liber de construcții.

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %
Scd existentă = 0.00 mp; CUT existent = 0
Vecinătăți:

- Nord: proprietate privata nr. cad. 54490
- Sud: teren liber de constructii , fara nr. cad.
- Est: proprietate privata nr. cad. 54326 ,proprietate privata nr.cad.54327, proprietate privata nr.cad.54328, proprietate privata nr. cad. 54329,proprietate privata nr. cad.53592,
- Vest: proprietate privata,teren liber de constructii nr.cad 52251,proprietate privata,teren liber de constructii nr.cad 52251,proprietate privata teren liber de constructii nr.cad. 52412

3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul comuna Marisel, în partea sud-vestică a comunei, într-o zonă densă. Din punct de vedere funcțional, zona Marisel este destinată în principal **locuirii sezoniere și activităților de agrement**, predominând **locuințele sezoniere**, cu volumetrii reduse și adaptate reliefului montan. Se observă o tendință de amenajare a locuințelor care să respecte **specificul arhitecturii rurale locale**, cu materiale tradiționale (lemn, piatră, tencuieli în culori naturale) și integrare

armonioasă în peisaj. Aspectul arhitectural al construcțiilor este relativ variat, dar noile proiecte trebuie să urmărească **coerența vizuală, proporțiile potrivite și respectarea caracterului rural montan**.

4. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Amplasamentul nu ridică probleme tehnice deosebite din punct de vedere al terenului de fundare. Conform studiului geotehnic, fundarea construcțiilor se va realiza cu încastrarea în stratul de pietriș cu nisip, la o presiune convențională de bază de p_conv = 550 kPa. Având în vedere caracterul monoclin al terenului, se recomandă adoptarea unor fundații în trepte, adaptate configurației terenului natural. Adâncimea minimă de fundare va fi de aproximativ Df = -1,20 m față de cota terenului natural. Pentru limitarea tasărilor diferențiate se recomandă realizarea unei centuri de tasare. De asemenea, apele de suprafață vor fi colectate și dirijate prin rigole betonate, iar în jurul construcțiilor se vor prevedea trotuare etanșe, în vederea protejării terenului de fundare.

5. Accidente de teren

Terenul studiat se găsește pe versant submoderat.
Accidente morfologice naturale sau antropice: nu sunt, dar există vegetație arborescentă

6. Parametrii seismici caracteristici zonei

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice recente de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.
Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:
-Zona de calcul seismic F, caracterizată prin ag=0,10g.

7. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este reprezentat preponderent de **cabane de vacanță**, cu 1–2 niveluri, structură ușoară (lemn sau zidărie) și acoperiș în două sau patru ape. Clădirile sunt adaptate topografiei terenului, cu densitate redusă, având funcțiune recreativă și integrându-se armonios în peisajul natural..

8. Echipare edilitară

Rețelele tehnico-edilitare sunt prezente în zonă, dar pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirilor propuse vor fi efectuate studii ulterioare. În cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

IV. REGLEMENTĂRI

1. Obiective noi solicitate prin tema de proiectare

Prin prezentul studiu se dorește reglementarea amplasamentului în vederea construirii a patru cabane de vacanta, amenajre acces, împrejmuire și amenajări exterioare.

Funcțiunea dorită – cabane vacanta – nu va avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, integrându-se acesteia și contribuind prin amenajările propuse la asigurarea unei zone rezidențiale de calitate.

Conform PUG Marisel, se impune elaboarea unei documentații PUD din cauza următoarelor aspecte:

- nerespectarea frontului minim la stradă pentru a se considera o parcelă construibilă: frontul la stradă să fie de minim 12,0 m în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite.

- parcela nu are acces direct la strada principală, deci nu există aliniament direct pe strada publică. Pentru asigurarea accesului auto și pietonal se propune realizarea unui **drum de servitute** care să facă legătura cu drumul public județean DJ 107P.Nerespectarea retragerii față de aliniament.

Functiunea dorita – case de vacanta – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone montane de calitate.

2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea propusă prin prezentul proiect este de **locuire sezonieră**, urmărindu-se realizarea a **patru cabane de vacanță**, împreună cu amenajările exterioare aferente: acces auto și pietonal, spații verzi amenajate și împrejmuire.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă a fost realizată astfel încât să asigure **o utilizare eficientă a terenului**, având în vedere **configurația terenului, orientarea favorabilă, accesibilitatea prin drumul de servitute propus și respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin PUG (POT și CUT)**, precum și integrarea armonioasă în peisajul rural montan al zonei.

Construcțiile se vor executa unitar, cu respectarea prevederilor RLU Ls.

Amplasarea construcțiilor este realizată în interiorul amprentei edificabile stabilite prin prezenta documentație P.U.D., delimitată astfel încât să asigure integrarea construcțiilor în sit și respectarea relațiilor de vecinătate.

- CABANA 1 : NORD – retragere minima 1.90 m fata de proprietatea private Nr . cad 54490 ; EST -retragere minima 23.55 m fada de drumul existent Nr. cad 54325 ; VEST -retragere minima 4.68 m fata de drum propus ; SUD-retragere minima 101.43 m fata de teren liber de constructive fara nr cad.
- CABANA 2 : NORD – retragere minima 21.00 m fata de proprietatea private Nr . cad 54490 ; EST -retragere minima 3.00 m fada de drumul existent Nr. cad 54325 ; VEST -retragere minima 19.95 m fata de drum propus ; SUD- retragere minima 87.87 m fata de teren liber de constructive fara nr cad.
- CABANA 3 : NORD – retragere minima 40.31 m fata de proprietatea private Nr . cad 54490 ; EST -retragere minima 18.02 m fada de drumul existent Nr. cad 54325 ; SUD- retragere minima 63.19 m fata de teren liber de constructive fara nr cad.

Gabarite zona edificabila 14.10x15.00 m

Regimul de înălțime propus este de P+M

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa sau streașină, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8.00 m de la cota terenului amenajat.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 11,00 m mde la cota terenului amenajat.

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei și vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

3. <u>Capacitate suprafață desfașurată</u>

Sc maximă conf. PUG = 1247mp
Sc propusă = 480 mp

Scd maximă conf. PUG = 2020 mp
Scd propusă = 1200 mp

POT maxim conf. PUG= 30 %
POT propus = 11.55%

CUT maxim conf. PUG = 0.5
CUT propus = 0.3

Regim de înălțime propus: **P+M**

4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente pe parcelă: nu este cazul, terenul fiind liber de construcții.

Determinarea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

Criteriile principale de amplasare sunt:

- adaptarea clădirilor propuse la configurația terenului și la condițiile urbanistice stabilite prin PUG și prin prezenta documentație P.U.D.;
- integrarea construcțiilor propuse în peisajul rural montan specific zonei Marișel;
- amplasarea construcțiilor astfel încât să se asigure orientarea favorabilă, accesibilitatea și utilizarea eficientă a terenului;
- utilizarea unor materiale de calitate, adecvate specificului arhitecturii rurale;
- asigurarea numărului necesar de locuri de parcare, conform normativelor în vigoare

5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se propune construirea a patru cabane de vacanță, cu funcțiunea de locuire sezonieră, împreună cu amenajările exterioare aferente: accese auto și pietonale, spații verzi amenajate și împrejmuire. Construcțiile vor fi integrate în cadrul natural existent și vor respecta caracterul rural al zonei prin volumetrie, materiale și cromatică..

6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul fiind liber de construcții.

7. Modul de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și auto la parcela studiată se va realiza prin intermediul unui drum de servitute propus, care va face legătura cu drumul județean DJ 107P. Acesta se va realiza pe baza suprafețelor cedate din terenurile cu nr. cad. 53212 (251 mp) și 54490 (11 mp). Se propune, de asemenea, continuarea traseului de circulație stabilit prin PUZ-ul reglementat al zonei, prin utilizarea unei porțiuni din parcela studiată, în vederea asigurării continuității rețelei stradale la nivel de ansamblu.

Circulația auto în incintă va asigura accesul către fiecare cabană și către locurile de parcare amenajate la nivelul terenului.

Conform normativelor privind parcarea pentru locuințe, se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. În cadrul proiectului se propun 2 locuri de parcare pentru fiecare cabana, dispuse la nivelul solului,in total 8 locuri de parcare la sol.

Platformele pentru accesele auto și pietonale, precum și parcajele, vor fi realizate din pavaj ecologic sau materiale permeabile, contribuind la menținerea unui procent ridicat de suprafață verde.

8. Principii și modalitășii de integrare și valorificare a cadrului natural existent

Spațiile neutilizate pentru construcții, terase, circulații sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambient plăcut și în intenția de a păstra calitățile mediului. Spațiile verzi amenajate vor un procent generos din suprafața terenului construibil, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul, amplasamentul studiat nefiind situat într-o zonă construită protejată și nefiind inclus în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Centralele termice vor fi omologate conform legislației în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face dupa cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de locuire sezonieră, prin realizarea unor cabane de vacanță și, prin urmare, nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau echilibrul ecosistemului din zonă.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea ampalsamentului

Nu este cazul.

12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spațiile neutilizate pentru construcții, terase, circulații sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambient plăcut și în intenția de a păstra calitățile mediului. Spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 40% din suprafața terenului construibil, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Platformele amenajate pentru accesele auto și pietonale pentru parcajele auto necesare la sol vor fi realizate din pavaj ecologic constituind cel putin 50% suprafața verde.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a imobilului, fără impact major asupra fondului verde existent și cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute. În zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

Se vor păstra arborii maturi existenți dacă aceștia sunt sănătoși și dacă aceștia nu afectează sau pun în pericol realizarea construcțiilor.

Zona verde propusă, curațată, plantată și cu copaci toaletați va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibilă zona către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al localității. Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

13. Profiluri transversale caracteristice

Accesul pietonal și auto în incintă **se** va realiza prin intermediul unui drum de servitute propus**,** care va face legătura cu drumul public județean DJ 107P. Acesta va fi amenajat pe baza unei suprafețe cedate din terenul cu nr. cad. 53212, în suprafață de 251 mp, și a unei suprafețe cedate din terenul cu nr. cad. 54490, în suprafață de 11 mp**,** destinate realizării accesului auto și pietonal către parcelă. Drumul de servitute cu latimea de 3.5m va asigura conexiunea directă cu drumul public județean și accesul la terenul studiat.

Se propune un profil transversal caracteristic de 5,50 m pentru continuarea drumului propus prin reglementările PUZ, în vederea asigurării continuității circulației și a conformării cu soluția de sistematizare propusă pentru zonă.

14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul prezintă o pantă naturală, motiv pentru care amplasarea construcțiilor și amenajarea terenului vor ține cont de relieful existent, urmărindu-se minimizarea lucrărilor de terasamente. Diferențele de nivel vor fi rezolvate prin amenajări ale terenului, platforme și eventuale trepte sau rampe de acces, astfel încât să se asigure accesul facil către construcții și spațiile exterioare.

15. Regimul de construire, coeficientul de utilizare a terenului

S teren acte= 4157 mp

EXTRAVILAN -4040
INTRAVILAN -117

Sc maximă conf. PUG = **1257mp**
Sc propusă (amprenta la sol**)= 480 mp**
Sc propusă (proiecția la sol**)= 480 mp**

Scd maximă conf. PUG = **2020 mp**
Scd propusă pentru calcul CUT**= 1764 mp**
Scd propusă totala= **1764mp**

POT maxim conf. PUG= 30 %
POT* propus = 11.55%

CUT maxim conf. PUG= 0.5
CUT* propus = 0.3

Regim de înălțime maxim propus: **8.00 la cornisa , 11.00 m coama**

Bilanț teritorial	mp	%
Suprafață teren construibil măsurat	**4157**	**100**
Suprafață construită propusă	**480**	**11.55%**
Suprafață circulații pietonale	**125**	**3.00**
Suprafață circulatiii auto	**1153**	**27.74**
Suprafață platformă gospodărească	**30**	**0.72**
Suprafață spațiu verde amenajat	**2369**	**56.99**

16. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin realizarea unui put forat pe parcela. Apa calda menajera se va prepara in regim instantaneu cu ajutorul unei centrale pe lemne/energie electrica.

Canalizare

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului beneficiarului s-a prevazut un bazin vidanjabil etans.

Se va asigura preluarea gravitationala a apelor uzate menajere aferente imobilului propus si deversarea lor in bazinul vidanjabil etans.

Alimentare cu energie electrica

Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalațiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea. În zonă există rețea electrică de distribuție de joasa tensiune-trifazată.

Alimentare cu caldura

In zona amplasamentului studiat nu exista retele de distributie a incalzirii. Asigurarea energiei termice, pentru incalzirea obiectivului se va face prin intermediul centralelor termice proprii pe lemne sau energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului studiat nu exista retea de gaze naturale.

Gospodarie comunala

Se va evita depozitarea deseurilor pe caile de comunicatii, trotuare, carosabil, zone verzi, in incinta ghenelor de gunoi si in containere pentru deseuri menajere. Deseurile se vor depozita in saci, dispuse in containere inchiriate, conform ofertei prestatorului.

Se va asigura paratraznet conform normativelor în vigoare

V. CONCLUZII

Conform PUG al Mun. Cluj-Napoca terenul se găsește încadrat în UTR Ls: **subzona locuinte sezoniere partial teritoriu extravilan**.

Obiectivul propus prin prezenta documentație respectă reglementările generale stabilite prin PUG, integrând totodată o serie de reglementări și soluții urbanistice adaptate specificului amplasamentului, detaliate prin prezentul PUD, care fundamentează posibilitatea de mobilare a terenului.

Având în vedere caracterul zonei și tendințele de dezvoltare orientate spre funcțiuni de recreere și locuire temporară, realizarea cabanei de vacanță contribuie la valorificarea potențialului zonei și la dezvoltarea acesteia într-un mod coerent. Prin amplasarea construcției, organizarea acceselor și amenajarea spațiilor verzi, proiectul propune o intervenție care se integrează în peisaj și menține caracterul natural al amplasamentului.

Informarea și consultarea publicului se va face conform METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, respectând LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările şi completările ulterioare.

Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare, şi conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

Aprecieri ale elaboratorului PUD, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUD considerăm că nu este necesară adâncirea studiilor urbanistice pentru această parcelă, parcela studiată fiind construibilă.

Data iulie 2026	Întocmit de Semnătura	Arh.satg.Rohian Catalina Anca
	Șef proiect Semnătura	arh. urb. Alexandru Greceniuc
	Coordonator RUR Semnătura	arh. urb. Alexandru Greceniuc