FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC - CĂSUȚE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI COMUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE**
Amplasament	Com. Mărișel, FN, Jud. Cluj, CF 52683
Beneficiar	**S.C. RECRIMCO CONSULTING S.R.L.** Mun. Târnăveni Str. Partizanilor, nr. 45, Jud. Mureș
Proiectant	**TRANS FORM S.R.L.** Mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr.12, Jud. Cluj
Faza de proiectare	**Plan Urbanistic Zonal**
Nr. documentație	1244/2025
Data	APRILIE 2026

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ: **TRANS FORM S.R.L.**
Mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj

PROIECTAT: Arh. Vlad Negru

Arh. Paula Popa

Arh. Alex-Iulian Blaga

Arh. Ina Crișan

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC - CĂSUȚE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI COMUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE, Com. Mărișel, FN, Jud. Cluj, CF 52683.

La solicitarea lui **S.C. RECRIMCO CONSULTING S.R.L.** (C.I.F.: 42363842) în calitate de **beneficiar** cu adresa Mun. Târnăveni Str. Partizanilor, nr. 45, Jud. Mureș şi în baza certificatului de urbanism **nr. 1695 din 09.07.2025**, se întocmește prezenta documentație a Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul:

Date de recunoaştere a documentaţiei:

DENUMIREA:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC - CĂSUȚE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI COMUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE**
AMPLASAMENT:	Com. Mărișel, FN, Jud. Cluj, CF 52683
BENEFICIAR:	**S.C. RECRIMCO CONSULTING S.R.L.** Mun. Târnăveni Str. Partizanilor, nr. 45, Jud. Mureș
PROIECTANT:	**TRANS FORM S.R.L.** str. Onisifor Ghibu nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj Punct de lucru: str. Republicii nr. 81, Ap. 7, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj office@trf.ro / 0264 430 687
FAZA:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
NR. DOCUMENTAŢIE:	P 1244/2025
DATA:	APRILIE 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program

La cererea beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu C.F. nr. 52683 / NR. CAD: 52683 situată în com. Mărișel, FN, Jud. Cluj a următoarelor lucrări: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC - CĂSUȚE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI COMUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE.**

Dreptul de proprietate asupra imobilului:

Conform C.F. nr. 52683, dreptul de proprietate asupra imobilelor revine societății SC RECRIMCO CONSULTING S.R.L. conform Tabel 1 – extrase C.F.

TABEL 1 – extrase C.F.

Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar	Suprafață teren conf. C.F. (mp)	Categoria de folosință
1	52683	SC RECRIMCO CONSULTING S.R.L., CIF 42363842	4101	pășune
		Total=	**4101**	

În prezent, terenul mai sus menționat, indentificat prin nr. C.F: 52683 este liber de construcții.

Pe terenul studiat se propune construirea unui complex turistic alcătuit din căsuțe de vacanță, un spațiu comun și amenajări exterioare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată

Conform C.U. nr. 1659 din 09.07.2025, situația existentă nu prezintă reglementări specifice stabilite prin PUG / PUZ.

Se propun următoarele lucrări care presupun modificarea indicilor urbanistici existenți.

Schimbarea destinației zonei studiate în UTR 1 - Zonă de agrement

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

- Strategia de dezvoltare locală a comunei Mărișel – perioada 2021-2027
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

  - Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
  - Certificat de Urbanism nr. 1695 din 09.07.2025
  - Studiu Geotehnic
  - Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale
  - Studiu de fundamentare acces și asigurare utilități

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Strategiile locale arată preocupare pentru turism rural și infrastructură, fără pierderea identității naturale.

- **Caracterul semnificativ al zonei, relaționate cu evoluția localității**

Arealul studiat are o poziție centrală în comuna Mărișel, în vestul acestuia regăsindu-se pârtia de schi a comunei. Comuna beneficiază de apropierea de mun. Cluj-Napoca și prezintă un potențial turistic în continuă dezvoltare. În proximitatea zonei studiate, funcțiunile de locuire și turism sunt cele mai regăsite.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o aşezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- **Localizare în comună** - ținând cont de tipul funcțiunii propuse, zona este una propice dezvoltării funcțiunii turistice.
- **Geomorfologia terenului** - Suprafața terenului în zonă prezintă o înclinare dinspre nord spre sud, deci versantul are orientare sudică.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE / PREVEDERI ALE P.U.G.

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Terenul studiat este poziționat pe teritoriul administrativ al comunei Mărișel, FN, jud. Cluj, în extravilan, adiacent limitei intravilanului.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, edilitar, servirea cu instituţii de interes general e.t.c**

Din punct de vedere al accesului, acesta se va realiza în partea de sud a parcelei, atât din punct de vedere pietonal cât și din punct de vedere auto. Accesul spre zona reglementată se va face din strada Principala DJ 107P, pe partea dreaptă între pozițiile kilometrice 36+500 și 36+600 ale drumului județean, printr-un drum privat din care beneficiarul deține cotă parte indiviză. În prezent, terenul este împrejmuit parțial cu gard de lemn.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful**

Comuna este așezată pe un platou înalt la o altitudine de 1150-1250 m. Pentru zona amenajată a terenului studiat regăsim o diferență de nivel de aproximativ 4,00 m de la partea sudică a parcelei la limita nordică, conform studiului topografic întocmit.

- **Clima**

Clima din comuna Mărişel este strâns legată de altitudinea şi formele de relief din zonă. Astfel, clima este specifică regiunii montane, cu veri moderate şi ierni friguroase, bogate în zăpadă. Clima din zona Munţilor Apuseni este una temperat-continentală de tranziţie, cu influenţe oceanice.

Relieful înalt determină o climă specific montană, cu o temperatură medie anuală de +4 grade C. Luna ianuarie este cea mai friguroasă, cu o medie -5 grade C, iar luna iulie cea mai călduroasă, cu media cuprinsă între 10-16 grade C.

- **Condiţii geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.
Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:
- fundarea se va face cu încastrarea în nisip, mediu îndesat. Presiunea convenţională de bază este p convb = 350 kPa.
- adâncimea de fundare minimă recomandată: Df=-1,20m de la CTN (relieful existent în momentul executării cercetării geotehnice). Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeaşi cotă cu imobilul.
- se recomandă centură de tasare.
- în cazul unui demisol, mai ales cel parţial, se va realiza un drenaj pe contur, cu coloană de ventilaţie în punctul cel mai înalt. Atenţie la zona de trecere spre partea fără demisol, unde pot apare punţi termice şi întreruperi în hidrozolaţie. De asemenea, zona de racordare a fundaţiei realizată în trepte se va rigidiza suplimentar, cu racordarea armăturii de la pereţii-diafragmă la zona în trepte: aici apar concentrări de eforturi (zona de demisol poate lucra diferit de zona fără demisol).
- apele de suprafaţă vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanşe.
- lucrările de terasamente cu diferenţe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandată cuprinderea în proiect a Secţiunii: Sistematizare verticală.
- în faza DTAC (PT) se va detalia investigaţia geotehnică, iar studiul geotehnic rezultat se va prezenta pentru verificare la cerinţa Af/Ag.

2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Accesul spre zona reglementată se va face din strada Principala DJ 107P, pe partea dreaptă între pozițiile kilometrice 36+500 și 36+600 ale drumului județean, printr-un drum privat din care beneficiarul deține cotă parte indiviză.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Din punct de vedere al traficului, numărul de persoane la care propunerea se raportează nu este suficient pentru a-l îngreuna, astfel propunerea mai sus menționată nu afectează fluxul de trafic al arealului studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

În proximitatea zonei studiate, funcțiunile de locuire și turism sunt cele mai regăsite.

- **Relaționări între funcțiuni**

Proximitatea pârtiei de schi din apropiere este benefică pentru dezvoltările turistice din zonă.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit şi aspecte calitative ale fondului construit**

Zona este slab urbanizată, iar drumul județean reprezintă o stradă directoare pentru dezvoltarea urbanistică.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Zona nu facilitează de transport în comun. Există un nivel redus al ofertei de servicii în comună, caracterizat prin slaba calitate a serviciilor oferite şi chiar prin absenţa totală a unor servicii;

- **Asigurarea cu spații verzi**

Comuna are un nivel scăzut de dezvoltare a infrastructurii destinate activităţilor recreative (parcuri şi spaţii verzi, locuri de agrement, locuri de joacă pentru copiii din comună).

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există riscuri naturale, iar amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

- **Principalele disfuncționalități**

Existența unui sigur acces dinspre DJ 107P și declivitatea parcelei.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există energie electrică la nivelul străzii Principale DJ107P. Există acces bun la reţelele de telefonie şi mobilă și internet.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În prealabil, s-a obținut un Punct de vedere de la Garda Forestieră nr. 2703 din 19.02.2025, prin care s-a constatat că terenul studiat este situat în afara fondului forestier național, la o distanță mai mare de 50 m de limita acestuia.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Punctul de vedere al administrației publice locale**

Strategia de dezvoltare a comunei Mărișel prevede îmbunătățirea și diversificarea oportunităților de agrement pentru cetățenii comunei.

- **Punctul de vedere elaboratorului**

Având în vedere faptul că propunerea se încadrează în funcțiunile prezente în arealul zonei studiate, limbajul arhitectural respectă modul în care așezările s-au dezvoltat în zonele montane, considerăm că elaborarea unui plan urbanistic este oportună. Prin acest proiect se urmărește crearea unui ansamblu turistic coerent, ce promovează turismul local și care pune accent pe integrarea propunerii în fondul construit al zonelor montane.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentaţia urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- **Regimul Juridic**

Terenul studiat este poziționat pe teritoriul administrativ al comunei Mărișel, FN, jud. Cluj, în extravilan, conform C.F. nr. 52683, Cad nr. 52683, în afara perimetrului de protecție arhitectural-urbanistic, conform certificatului de urbanism nr. 1659 din 09.07.2025.

- **Dreptul de proprietate asupra imobilului.**

Conform C.F. nr. 52683, dreptul de proprietate asupra imobilelor revine societății SC RECRIMCO CONSULTING S.R.L. conform Tabel 1 – extrase C.F.

TABEL 1 – extrase C.F.

Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar	Suprafață teren conf. C.F. (mp)	Categoria de folosință
1	52683	SC RECRIMCO CONSULTING S.R.L., CIF 42363842	4101	pășune
		Total=	**4101**	

În prezent, terenul mai sus menționat, indentificat prin nr. C.F: 52683 este liber de construcții.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

1. STUDIU DE INTEGRARE ÎN PEISAJ A ARHITECTURII PROPUSE

Proiectul de arhitectură propus, a reprezentat un studiu de soluții și concepte dezvoltate pe marginea studierii și documentării ghidului OAR și a prezentei analize de integrare în peisajul arhitecturii locale.

Observăm astfel că prin natura sitului, amplasarea pe parcelă, respectiv forma și volumetria propusă proiectul se integrează într-un mod cât mai puțin invaziv în specificul arhitecturii locale.

Conceptul acestui proiect a pornit de la integrarea unor spații, elemente și materiale de construcții, preluate din arhitectura peisajului local, relaționate într-un mod cât mai elegant și rafinat cu anumite detalii ale arhitecturii contemporane.

Discutăm despre realizarea unor construcții cu gabarit mic, cu o suprafață sub 120 mp, o volumetrie simplă, cu un acoperiș înalt, în doua ape, specific arhitecturii locale, funcțiunea acestui spațiu fiind definită prin locuire, acestea fiind în conformitate cu informațiile documentate prin intermediul analizei.

2. STUDIU DE FUNDAMENTARE ACCESE SI ASIGURARE UTILITATI

Conform studiului, accesul se va realiza printr-un drum privat de acces cu lățimea de minim 3,50m, din care beneficiarul deține cotă parte indiviză, ce face legătura cu drumul județean DJ 107P.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform C.U. nr. 1659 din 09.07.2025, situația existentă nu prezintă reglementări specifice stabilite prin PUG / PUZ.

În acest sens se propune reglementarea zonei într-un singur UTR, respectiv UTR 1 - Zonă de agrement.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se asigură spații libere, plantate, pe solul natural la un procent de 65,52% din întreaga zonă reglementată. În SE parcelei se propune păstrarea unei zone verzi cu vegetație înaltă bogată, matură.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație se va asigură un număr de 6 locuri de parcare la sol. Necesarul de parcaje se va realiza în interiorul parcelei. Amplasamentul studiat are acces auto și pietonal printr-un drum privat de acces cu lățimea de minim 3,50m, din care beneficiarul deține cotă parte indiviză, ce face legătura cu drumul județean DJ 107P.

nr. crt.		SUPRAFAȚĂ UTILĂ	NR. UNITĂȚI	MODALITATE DE CALCUL	ATRIBUT CALCUL AUTO	NECESAR PARCĂRI AUTO	Procent (S. Util)
3	Complex turistic	0	6	1loc/ cabana	100%	6	100,00%
	TOTAL	0,00				6	100,00%
				TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE		6	
				TOTAL LOCURI DE PARCARE PROPUSE		6	

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform zonificării propuse prin Planul Urbanistic Zonal rezultă următoarele unități funcționale:

UTR 1 – Zonă de agrement

	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUS / POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Teren liber de constructii	Teren liber de construcții	4.101,00	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR 1	Zonă de agrement	0,00	0,00%	4.101,00	100,00%
Total			**4101,00**	**100,00%**	**4101,00**	**100,00%**

BILANȚ TERITORIAL - LA NIVELUL ARIEI REGLEMENTATE		EXISTENT		PROPUS / POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Teren liber de construcții	4.101,00	100,00%	0,00	0,00%
2	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	Construcții propuse	0,00	0,00%	666,32	16,25%
4	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	2.686,85	65,52%
5	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	Pietonale	0,00	0,00%	548,79	13,38%
7	Circulații	0,00	0,00%	199,04	4,85%
8	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
		4101,00	**100%**	**4101,00**	**100%**

	EXISTENT	PROPUS / POSIBILITĂȚI DE
POT	0,00%	16%
CUT	0,00	0,32
Ac	-	666,32
Ad	-	1.332,64

POT max reglementat = 30%
CUT max reglementat = 0,9

Indicii urbanistici pentru UTR-ul propus sunt următorii:

UTR 1 – Zonă de agrement.
POT max = 30 %
CUT max = 0,9

Indicii Urbanisitici pentru UTR-ul propus sunt următorii:

		BILANȚ TERITORIAL - UTR 1		EXISTENT		PROPUS / POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR 1	-	Teren liber de construcții	4.101,00	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR 1	-	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	UTR 1	-	Construcții propuse	0,00	0,00%	666,32	16,25%
4	UTR 1	-	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	2.686,85	65,52%
5	UTR 1	-	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	UTR 1	-	Pietonale	0,00	0,00%	548,79	13,38%
7	UTR 1	-	Circulații	0,00	0,00%	199,04	4,85%
8	UTR 1	-	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	UTR 1	-	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				4101,00	**100,00%**	**4101,00**	**100,00%**

	EXISTENT	PROPUS / POSIBILITĂȚI DE
POT	0,00%	16%
CUT	0,00	0,32
Ac	-	666,32
Ad	-	1.332,64

POT max reglementat UTR 1 = 30 %
CUT max reglementat UTR 1 = 0,9

Indicii Urbanisitici pentru parcelă sunt următorii:

		BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR		EXISTENT		PROPUS / POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR 1	Parcela 1	Teren liber de construcții	4.101,00	100,000%	0,00	0,00%
2	UTR 1	Parcela 1	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	UTR 1	Parcela 1	Construcții propuse	0,00	0,00%	666,32	16,25%
4	UTR 1	Parcela 1	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	2.686,85	65,52%
5	UTR 1	Parcela 1	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	UTR 1	Parcela 1	Pietonale	0,00	0,00%	548,79	13,38%
7	UTR 1	Parcela 1	Circulații	0,00	0,00%	199,04	4,85%
8	UTR 1	Parcela 1	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	UTR 1	Parcela 1	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				4101,00	100,00%	4101,00	100,00%

	EXISTENT	PROPUS / POSIBILITĂȚI DE
POT	0,00%	16,25%
CUT	0,00	0,32
Ac	-	666,32
Ad	-	1.332,64

POT max reglementat parcela 1 = 30 %
CUT max reglementat parcela 1 = 0,9

Gruparea pe unităţi şi subunităţi teritoriale este următoarea:

- **Indici urbanistici:**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) aferent UTR 1 este de maxim 30% - pentru întreaga zonă reglementată, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR 1 este de maxim 0.9 – pentru întreaga zonă reglementată.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor retrage față de stradă cu minim 3 metri.

- **Retragerea față de limitele laterale și posterioare:**

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 3 m. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 3 metri.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat. Distanța dintre corpuri se va stabili conform necesităților funcționale.

- **Staționarea autovehiculelor și bicicletelor:**

Sunt propuse 6 locuri de parcare din care 2 sunt prevăzute pentru persoane cu handicap conform NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane: P+M (P – parter, M – mansardă)

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Amplasarea firmelor luminoase sau totemurilor este permisă numai în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

- **Spații libere și spații plantate:**

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de 65,52% din întreaga zonă restructurată, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus. În SE parcelei se propune păstrarea unei zone verzi cu vegetație înaltă bogată, matură.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentare cu apă**

Imobilul se va alimenta cu apă prin surse alternative, respectiv puț forat. Piscina se va alimenta periodic prin intermediul unei cisterne.

- **Canalizare**

Imobilul va folosi surse alternative pentru canalizare, respectiv prin intermediul unei microstații de epurare.

- **Alimentare cu energie electrică**

Imobilul se va racorda la rețeaua locală de electricitate, de asemenea se propune instalarea unui sistem de panouri fotovoltaice.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Se vor folosi surse alternative, respectiv pompă de căldură.

- **Gospodărire comunală**

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv, în spații special amenajate, iar la nivelul ansamblului s-a propus suplimentar un punct gospodăresc îngropat pe cinci fracții.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Analiza situaţiei existente şi evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al comunei. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale si vor fi deversate în rețeaua existentă.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier. Pentru fiecare etapă a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele locatarilor și a vizitatorilor ocazionali

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte; în prealabil, s-a obținut un Punct de vedere de la Garda Forestieră, prin care s-a constatat că terenul studiat este situat în afara fondului forestier național, la o distanță mai mare de 50 m de limita acestuia.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la:

a) gradul în care planul 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.

Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață totală (din acte) de 4101 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor ubanistici în specificul local, precum și din punct de vedere al regimului de înălțime. Propunerea nu influențează alte planuri și programe, doar contribuție la coerența zonei.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Planul nu prezintă elemente relevante pentru mediu.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. Conform C.U. nr. 1659 din 09.07.2025, situația existentă nu prezintă reglementări specifice stabilite prin PUG / PUZ. Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone UTR 1 – Zonă de agrememt, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Această acțiune are loc o singură dată.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 4101 mp (suprafață acte). Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra populației afectate este redus.

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

I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.
Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.
Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniul cultural.

II) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunea propusă, precum și a zonei vecine construite, nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului.

III) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	BILANȚ CIRCULAȚIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS / POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Pășune	4101,00	100,00%	0,00	0,00%
2	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Curți construcții	0,00	0,00%	4.101,00	100,00%
Total			**4101,00**	100,00%	**4101,00**	100,00%

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se propune **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC - CĂSUȚE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI COMUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE.**

Pe amplasament se dorește construirea a șase căsuțe de vacanță, cu un regim de înălțime P+M și o zonă comună cu spații exterioare amenajate. Pe lângă cele menționate mai sus, se vor realiza și operațiunile necesare subsecvente, respectiv:

- Amenajări exterioare
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă
- Operațiuni notariale

Accesul se face din strada Principala DJ 107P, printr-un drum privat din care beneficiarul deține cotă parte indiviză. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Funcțiunea propusă nu presupune trafic intens, fiind propuse 6 locuri de parcare auto.

Spațiul verde pe sol natural va avea un procent de 65,52% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. În SE parcelei se propune păstrarea unei zone verzi cu vegetație înaltă bogată, matură.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Propunerea dorește a se integra în context prin folosirea unui limbaj arhitectural specific zonei, astfel, complexul de cabane propus se raportează la modul de construire al locuințelor în zonele montane.

Din punct de vedere al traficului, numărul de persoane la care propunerea se raportează nu este suficient pentru a-l îngreuna, astfel propunerea mai sus menționată nu afectează fluxul de trafic al arealului studiat.

Privind latura economică, investiția urmărește să îmbunătățească latura turistică a comunei, promovând afacerile locale și ridicând numărul persoanelor care vizitează comuna în scopuri recreative.

Priorități de intervenție

Implementarea obiectivelor se va face având în prim-plan realizarea și modernizarea infrastructurii și a drumurilor, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Proiecte prioritare de investiții sunt următoarele

Obiectivele de intervenție se vor realiza succesiv.

Se dorește oferirea turiștilor un mediu sigur, sănătos și stimulativ, care promovează un stil de viață activ și sustenabil. Acest lucru implică o abordare holistică, concentrată nu doar pe spațiile de cazare, ci și pe crearea unor spații comune de interes în jurul acestora.

Plan de acțiune

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

1. Etapa 1. Modernizarea infrastructurii și a rețelelor edilitare.
2. Etapa 2. In etapa a doua se vor construi imobilele propuse prin Planul Urbanistic Zonal
3. După finisarea construcțiilor se vor amenaja spațiile verzi

Costurile generale de investiție vor fi suportate de către beneficiar.
Estimarea costurilor care vor reveni în sarcina beneficiarului.

5. ANEXE

- Analiza - studiu de integrare în peisaj a arhitecturii propuse
- Studiu de fundamentare acces și asigurare utilități
- Studiul Topografic întocmit de EuroLT S.R.L.
- Studiul Geotehnic întocmit de S.C. GEOTEHNIX SERVICES S.R.L.

Întocmit:
arh. Ina Crișan

Data: 30.04.2026

Verificat:
arh. urb. Vlad NEGRU

RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect
DZ0 E F6 G6
LIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Semnat digital de Vlad-Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist cu drept de semnătură exigențe DZ0 E F6 G6
Data: 2026.05.04 10:04:10 +03'00'