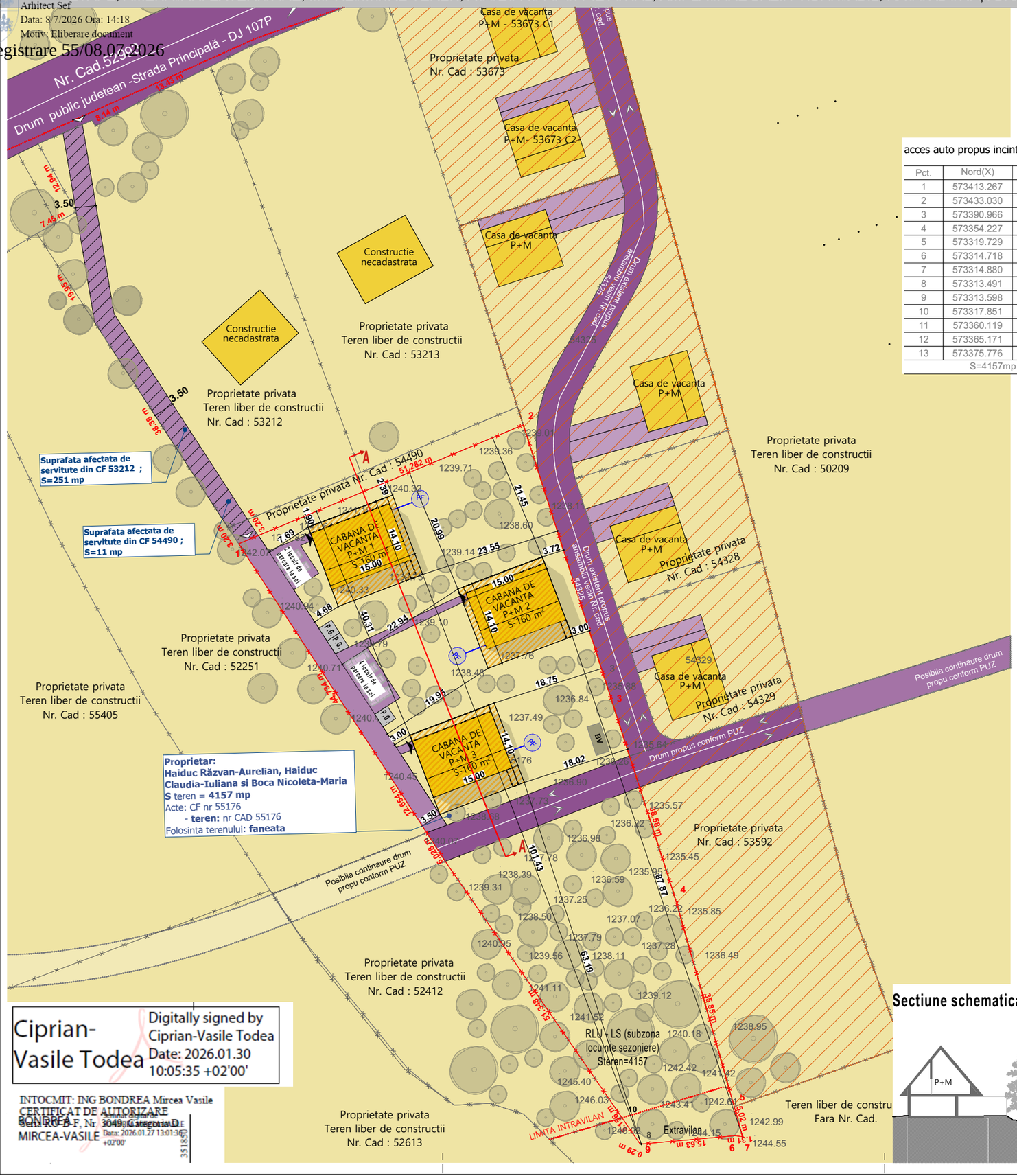
CONSTITUIRE DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE 4 CASE DE VACANȚĂ IN 4 ETAPE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE BAZIN VIDANJABIL, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER

CLAUDIU DANIEL SAMEN
Arhitect Sef
Data: 8/7/2026 Ora: 14:18
Motiv: Eliberare document

Nr. inregistrare 55/08.07.2026



Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	573413.267	351739.210
2	573433.030	351786.531
3	573390.966	351800.038
4	573354.227	351811.834
5	573319.729	351821.605
6	573314.718	351823.028
7	573314.880	351821.724
8	573313.491	351806.155
9	573313.598	351805.879
10	573317.851	351802.963
11	573360.119	351773.808
12	573365.171	351770.519
13	573375.776	351763.615
S=4157mp		

Ciprian-Vasile Todea
Digitally signed by Ciprian-Vasile Todea
Date: 2026.01.30 10:05:35 +02'00'

INTOCMIT: ING BONDREA Mircea Vasile
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO B-F, Nr. 3049, Categoria D
BONDREA MIRCEA-VASILE
Data: 2026.01.27 13:01:36 +02'00'

N

Comuna Marisel, jud. Cluj,Romania

Beneficiar : Haiduc Răzvan-Aurelian, Haiduc Claudia-Iuliana si Boca Nicoleta-Maria
Nr. cad 55176 CF. cad. 55176

UTR(conform PUG Marisel)	partial teritoriu intravilan UTR **Ls - subzona locuinte sezoniere**partial teritoriu extravilan
P.O.T.-propus	11.55%
C.U.T.-propus	0.30
Regim maxim de inaltime propus	P+M

INDICI URBANISTICI

STEREN DIN ACTE	4157
Din care Steren intravilan	4040
Steren extravilan	117
SCONSTRUITĂ PROPUSĂ (proiectia la sol pentru calcul POT)	480
SCONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ (pentru calcul CUT)	1200
P.O.T.-PROPUS	11.55%
C.U.T.-PROPUS	0.30
Regim de înălțime PROPUS	P+M
Nr. parcări PROPUSE	6

BILANȚ TERITORIAL

	mp	%
STEREN CONSTRUIBIL TOTAL	4157	100
SCONSTRUITĂ PROPUSĂ	480	11.55
SCIRCULAȚII PIETONALE+TERASE PROPUSE	125	3.00
SCIRCULAȚII AUTO PROPUSE	1153	27.74
SPLATFORMĂ GUNOI PROPUSĂ	30	0.72
SSPAȚIU VERDE PROPUS	2369	56.99

Notă:
Calculul coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) se realizează prin raportarea suprafeței construite desfășurate la suprafața terenului situat în intravilan, respectiv 4040 mp, conform reglementărilor urbanistice aplicabile.

Breviar de calcul indici POT și CUT

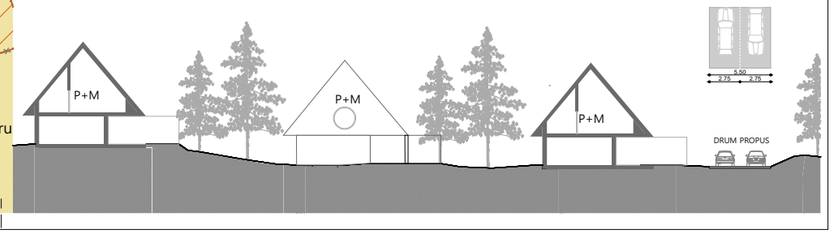
$$POT = \frac{\text{suprafață construită (proiectia la sol a clădirii)}}{\text{suprafața parcelei/terenului}} \times 100 = \frac{480}{4157\ \text{(total teren)}} \times 100 = 11.55\%$$

$$CUT = \frac{\text{suprafață construită desfășurată a tuturor planșeelor}}{\text{suprafața parcelei/terenului}} = \frac{1200}{4040\text{(intravilan)}} = 0.30$$

LEGENDĂ

- limită de proprietate - amplasament studiat
- limite de proprietate - vecinătăți
- retrageri zona edificabila
- construcție propusa pe parcelă studiată
- zona de locuire si functiuni complementare
- spațiu verde amenajat incintă propus 2369 mp
- circulații auto publice
- circulații auto/pietonale propuse în incintă
- drum de servitute propus
- punct gospodăresc propus în incintă — P.G.
- ansamblu propus vecini-6 case de vacanta
- limita zona reglementata prin P.U.Z
- limita intravilan
- proiectie streasina/consola/zid
- sensuri de circulatie auto
- bazin vidanjabil — B.V
- put forat — PF
- acces pietonal propus incintă/ construcție
- acces auto propus incintă/ construcție

Sectiune schematica A-A



Design KABinet SRL-D

RUR Alexandru-Ivan I GRECENIUC arhitect $D_{Z1}D_{Z2}E$

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

FORMAT 4 architects

Design Kabinet SRL
str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
37547229, J12/2403/2017
sergiu.tirziu@format4.ro , +40 727 769 060

ECHIPA DE PROIECTARE

arh. Sergiu Tirziu

arh. stag. Rohian Catalina Anca

VERIFICAT

arh. Bianca Sbiera

ȘEF PROIECT

arh. Sergiu Tirziu

DENUMIRE PROIECT

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

AMPLASAMENT
Comuna Marisel, jud. Cluj,Romania

BENEFICIAR
Haiduc Răzvan-Aurelian, Haiduc Claudia-Iuliana si Boca Nicoleta-Maria

ADRESE BENEFICIARI
str. Grigore Antipa, nr.19, ap.2 Oraș Cluj-Napoca Județ Cluj

Categoria de importanță	C
Clasa de importanță	III
Grad de rezistență la foc	III
Risc de incendiu	mic
Cota 0.00	

Proiect nr.	116/2025
Faza	PUD
Data	mai 2026
Scara	1:700
Planșa nr.	A03

DENUMIRE PLANSA

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Dim. planșă: **42.0x29.7**

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei Design Kabinet SRL.
Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi facută doar cu acordul prealabil al Design Kabinet SRL.