

## FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DENUMIREA LUCRĂRII:
CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU COMERT, CREARE ACCES, AMENAJARE CURTE, BAZIN VIDANJABIL ECOLOGIC, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI
AMPLASAMENT:
Sat Feleacu nr. FN (cad. 60594) Comuna Feleacu, Județul Cluj
BENEFICIAR:
MOLDOVAN TUDOR VASILE PENTRU S.C. DORALIA IMPORT-EXPORT S.R.L. Sat Feleacu nr. 133 Comuna Feleacu, Județul Cluj
PROIECTANT FAZA PUD:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

## **LISTĂ DE SEMNĂTURI.**

SEF PROIECT:
arh. Cristian RUS
PROIECTANT URBANISM:
arh. Cristian RUS
PROIECTANT ARHITECTURA:
arh. Sorin OARCEA (MARA DESIGN)

## BORDEROU.

PIESE SCRISE:			
- FOAIE DE CAPĂT			
- FIȘA PROIECTULUI			
- LISTA DE SEMNĂTURI			
- BORDEROU			
- MEMORIU JUSTIFICATIV			
- CERTIFICAT DE URBANISM 80/21.03.2022			
- EXTRASE C.F. NR. 60594 FELEACU			
<del>- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ AVIZATĂ DE</del>			
<del>O.J.C.P.I. CLUJ</del>			
<del>- P.V. RECEPȚIE</del>			
<del>- STUDIU GEOTEHNIC</del>			
<del>- AVIZE CONFORM C.U.</del>			
PIESE DESENATE:			
	PI.00	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
	PI.01	PLAN GENERAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI REGIM DE PROPRIETATE	1:500
	PI.02	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:500
	PI.03	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	1:500
	PI.04	PLAN REȚELE EDILITARE	1:500
ANEXE			
		PLAN PARTER SI FATADE	1:100
		IMAGINI PRIVIND SOLUȚIA ARHITECTURAL-VOLUMETRICĂ	

# MEMORIU JUSTIFICATIV.

## Cap. 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU COMERT, CREARE ACCES, AMENAJARE CURTE, BAZIN VIDANJABIL ECOLOGIC, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI
1.1.2. Amplasament:	Feleacu nr. fn Comuna Feleacu, județul Cluj.
1.1.3. Faza:	P.U.D.
1.1.4. Proiectant:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr.Ignat nr. 8 400401, Com. Feleacu, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	MOLDOVAN TUDOR VASILE PENTRU S.C. DORALIA IMPORT-EXPORT S.R.L. Sat Feleacu nr. 133 Comuna Feleacu, Județul Cluj
1.1.6. Data întocmirii documentației:	noiembrie 2022

### 1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie **sistematizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarului MOLDOVAN TUDOR VASILE în vederea CONSTRUIRII UNUI IMOBIL PENTRU COMERT, CREARE ACCES, AMENAJARE CURTE, BAZIN VIDANJABIL ECOLOGIC, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI**

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatele de urbanism emis de Primăria Com. Feleacu nr. 80.21/03.2022.

Documentația va trata condițiile de amplasare – realizare și cele de servire edilitară pentru construcțiile propuse, în corelare cu situația din incinta de

amplasament și vecinătăți, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Com. Feleacu.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- amplasarea construcției în interiorul parcelelor proprietate privată;
- indicarea drumului de acces DN1 E60 și reglementarea accesului pe parcelă conform avizului CNAIR;
- amenajarea incintei cu parcaje necesare în interiorul incintei cu alee carosabilă și pietonală conform avizului Inspectoratului Poliției Rutiere;
- racordarea accesului auto și pietonal la stradă;
- studierea posibilității de realizare a bransamentelor și racordurilor la rețele edilitare existente în zonă;
- amenajări spații verzi în incintă;
- sistematizarea verticală în incintă.
- 

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa 01. – situația existentă și ilustrarea tipului de proprietate asupra terenurilor;
- planșa 02. - reglementări urbanistice cu mobilarea amplasamentului;
- planșa 03. – obiective de utilitate publică;
- planșa 04. – reglementări edilitare.

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

## Cap.2. Incadrarea în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Zona studiată se află în intravilanul Com. Feleacu, parcela având adresa Feleacu nr. FN, în perimetrul zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Conform P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aferent imobilul se află în intravilanul Com. Feleacu, în **U.T.R. – Zona rezidențială cu clădiri de tip rural**

## Cap.3. Situația existentă:

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela de amplasament are în prezent accesul auto și pietonal asigurat drumul de acces de pe latura de vest (E60).

Amenajarea parcajelor, staționarea și gararea autovehiculelor pentru construcțiile propuse se va face în interiorul parcelei proprietate privată.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața parcelei proprietate beneficiarilor este de **754mp** (conf. C.F.).

Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.D. este de 754.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la NORD - proprietate privată – lungime 43.58<sup>5</sup>;
  - la SUD – proprietate privată – lungime 40.35,
  - la VEST – E60, front - 15.44<sup>5</sup>m,
  - la EST - parcele proprietari privați– lungime 21.75<sup>5</sup>m.
- Terenul este plat.

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Parcela este liberă de construcții și de sarcini.

Parcelele adiacente pe laturile de S și N sunt construite și nu au amenajări exterioare; parcela E este construită și are amenajări exterioare.

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

Propunerile din prezentul P.U.D. sunt în concordanță cu reglementările din documentațiile urbanistice întocmite și aprobate până în prezent.

Reglementările existente prevăd:

- procentul de ocupare a terenului: POT=40% (în cazul elaborării PUD);

- coeficientul de ocupare a terenului: CUT=0.6;

Accesul auto și pietonal este asigurat din **drumul adiacent pe latura de vest, E60;**

În vederea elaborării prezentului P.U.D. au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizat de OJCPİ;

- studiul geotehnic;

- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul zonei stabilit prin PUG, acea de zonă de locuințe și anexe gospodărești s-a materializat în teren, terenurile fiind parțial construite cu locuințe familiale și anexe gospodărești – zona având un caracter rezidențial.

#### 3.4. Destinația clădirilor:

In interiorul zonei de amplasament se propun construcții cu destinația de spațiu comercial

#### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Imobilul se află in proprietatea d-lui MOLDOVAN TUDOR VALILE conf. Extras C.F. nr. 60594 Feleacu, nr. cadastral 60594.  
Folosința actuală conf. C.F.: teren intravilan  
Suprafața 754mp.

#### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

A se vedea studiul geotehnic anexat la dosar.

#### 3.8. Accidente de teren:

Terenul de pe parcelele de amplasament nu prezintă accidentări.

Suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic.

#### 3.9. Adâncimea apei subterane:

Conform studiului geotehnic, apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea corespunzătoare forajului. Nu sunt necesare epuismențe.

#### 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei:

Conform studiului geotehnic prezentat anterior – vezi punctul anterior

#### 3.7.

#### 3.11. Analiza fondului construit existent:

Terenul este liber de construcții și de sarcini.

Nu există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului, care să fie afectate prin propunerile făcute.

#### 3.12. Echiparea edilitară existentă:

Parcela de amplasament nu dispune de racorduri și branșamente la rețelele edilitare.

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară, după cum urmează:

- alimentare cu apă – conductă publică de apă drum adiacent având  $\Phi 25\text{mm}$ ;
- energie electrică – linie drum adiacent lea 0.4KV;
- gaze naturale;
- rețea de canalizare – nu sunt;
- rețele termice. – nu sunt.

## Cap.4. Reglementări:

### 4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor:

Propunerile de ocupare și utilizare a terenului prin construcții, se vor materializa exclusiv pe proprietatea privată a beneficiarului prezentului P.U.D.

Amenajările necesare care se propun în afara limitei parcelei, privind racordarea acceselor auto și pietonal la drumul de acces (**E60**) precum și executarea racordurilor și branșamentelor la rețelele edilitare, se va face cu avizul sau acordul forurilor competente implicate.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

-amplasarea pe parcelă a unei clădiri pentru comerț, regim de înălțime P+0E, bazin vidanjabil etanș, precum și împrejmuirea parcelei cu garduri;  
-studierea amenajărilor de incintă și ale celor exterioare incintei, care cuprind:

1. amenajarea parcajelor necesare, în interiorul parcelelor, cu alee carosabilă și trotuare;
2. racordarea accesului auto și pietonal la drumul de acces;
3. studierea posibilității de realizare a branșamentelor și racordurilor la rețelele edilitare existente în zonă;
4. amenajări spații plantate în incintă;
5. sistemizarea verticală de incintă.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Destinația construcțiilor se va încadra în sfera utilizărilor admise prin P.U.G. – locuințe individuale și **funcțiuni complementare**.

Se propune amplasarea unei clădiri pentru comerț (magazin).

Construcțiile se vor amplasa la distanța de min. 5.00m față de limita posterioară a parcelei; față de limitele laterale distanța construcțiilor va fi de min.1.00m față de limita nordică respectiv min. 4.75m față de cea sudică; distanța față de ax drum min. 22.00m;

### 4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcțiile noi se amplasează în interiorul parcelei proprietate privată.

S-a urmărit asigurarea unei suprafețe plantate cât mai mari pentru a conferi ansamblului un caracter de zonă de locuințe familiale.

### 4.4 Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente:

Construcțiile se vor integra în caracterul zonelor cu specific de locuințe familiale.

### 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul elaborării P.U.D. există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

#### 4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se asigură accesul și circulația auto și pietonală prin amenajarea și racordarea circulațiilor la drumul public de acces (E60). În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu platforme pentru parcare a autovehiculelor la cota terenului.

Drumul public prin care se asigură accesul la amplasament este drum național (E60). Din punct de vedere funcțional este drum de interes național, iar în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinește este o strada colectoare și de tranzit.

Nu sînt necesare amenajări de anvergură ale accesului la drumul deschis circulației publice, nici corelări cu intersecții sau accese la obiective amplasate în imediată vecinătate.

##### 4.6.1. Circulația auto:

Construcția propusă va genera o circulație auto redusă, avînd în vedere rolul acesteia de comerț de proximitate.

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 6-7 vehicule fizice/zi.

Pentru a preveni derapajele în condiții de iarnă se vor lua măsuri antiderapaj din faza de proiectare.

##### 4.6.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe trouare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

#### 4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper, zona fiind construită. S-a urmărit integrarea volumelor propuse în cadrul

#### 4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată:

Imobilul se află în perimetrul de protecție a monumentelor istorice (Biserica lui Ștefan cel Mare).

#### 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.  
Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

#### 4.10. Obiective publice:

Nu se prevăd obiective publice.

#### 4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.  
Echiparea, dotarea și exploatarea obiectivelor se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcela nu are în prezent spații verzi amenajate.  
Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile HG 525/1996 și R.L.U. aferent P.U.G. Com. Feleacu.

#### 4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Relieful zonei nu impune soluții speciale de sistematizare verticală. Amenajările de incintă nu vor modifica relieful din zona de amplasament.

Pe planșa Pl.03 este indicată configurația terenului prin cote de nivel. La sistematizarea verticală se vor determina:

- cotele de nivel ale construcției;
- poziția și cotele de nivel ale rampelor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice;
- cotele de nivel ale platformelor și aleilor dalate;
- se vor evita zidurile de sprijin și taluzurile care să afecteze vecinătățile;

#### 4.14. Regimul juridic:

Imobilul se află în proprietatea d-lui MOLDOVAN TUDOR VASILE conf. Extras C.F. nr. 60594 Feleacu, nr. cadastral 60594.

Folosința actuală conf. C.F.: teren intravilan  
Suprafața 754mp.

Amenajările din incinta de amplasament și racordarea acceselor la drumul de acces se vor executa în așa fel încât să permită efectuarea ulterioară a modernizării străzii.

#### 4.15. Regimul de construire:

##### a). Alinierea construcțiilor:

- construcțiile se vor retrage de la limitele laterale astfel: față de limita laterală stânga min 1.00m; față de limita laterală dreapta 4.75m.
- min. 5.00 m față de limita posterioară;

- minim 22.00m față de drum public (E60)

##### b). Regimul de înălțime:

- construcțiile se vor realiza cu un regim de înălțime P+0E

##### c) Înălțimea construcțiilor:

-înălțimea maximă a construcțiilor va fi până la 6.00m la streășină sau cornișă, respectiv max. 9.00m la coama;

- d). Procentul de ocupare a terenurilor  
- se mentine P.O.T. max 40%;
- e) Coeficientul de utilizare a terenului:  
- se mentine C.U.T. 0.6;
- f). numărul poștal:  
-parcele de amplasament aflate în proprietatea beneficiarului i se va atribui numărul poștal **Com. Feleacu nr. \_\_\_**.

#### 4.16. Asigurarea utilităților:

Se vor executa brășamentele și racordurile la rețelele edilitare existente pe traseul străzii adiacente loturilor pe latura de E, conform avizelor de specialitate obținute în prealabil.

Este posibilă realizarea brășamentului la conducta de apă potabilă existentă  $\Phi$  25mm.

Alimentarea cu energie electrică se va face subteran, de la linia existentă les0.4KV.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la conducta existentă pe stradă.

Linia telefonică se va ramificade la linia existentă riveran.

Apele menajere vor fi deversate in bazine vidanjabile.

Apele pluviale vor fi conduse spre suprafețe de infiltrație sau puturi absorbante.

#### 4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 60594)						
ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS		total (mp)
		mp	%	mp	%	
1.	Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	754.00	100	754.00	100	<b>754.00</b>
1.1.	Constructii, din care:					
	-imobil pentru comert;	-	-	253.38	33.60	<b>253.38</b>
	-platforma gospodareasca;	-	-	5.00	0.66	<b>5.00</b>
1.2.	Circulatii, din care:					
	-carosabile;			298.00	39.52	<b>298.00</b>
	parcaje la sol;			-	-	4+2 parcaje la sol
	-platforme parcaje;	-	-	94.55	12.54	<b>94.55</b>
1.3.	Spatii verzi, gradina:			103.00	13.66	<b>103.00</b>
	-arbori/arbusti;	-	-	15 buc.		<b>15 buc.</b>

P.O.T. propus = 33.60%

C.U.T. propus = 0.33

P.O.T. maxim admis = 40.00% (in caz de elaborare PUD)

C.U.T. maxim admis = 0.60

## Cap.5. Concluzii:

### 5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verificatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

### 5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

### 5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

### 5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

### 5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

întocmit:

NOIEMBRIE 2022

arh. Cristian RUS



The stamp is circular and contains the following text: 'ROMANIA', 'Asociația Arhitecților din România', 'Legiu. nr. 10/1995', 'RUS', 'arhitect', and 'Dzi E'. A blue ink signature is written across the stamp.

