

## MEMORIU JUSTIFICATIV

Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

### 1. Introducere:

#### Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:

**ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATIE PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI  
LOCUINTA UNIFAMILIALA CONFORM P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. FELEACU NR.  
57/2018 SI AVIZAT CU AVIZUL ARHITECTULUI SEF AL JUDETULUI CLUJ NR. 36/2018**

Beneficiar: SĂTMĂREAN IOSIF-SILVIU si SĂTMĂREAN ESTERA-DORINA  
Amplasament: Comuna Feleacu, Sat Feleacu, FN, Jud. Cluj

Proiect nr.: 29 / 2022  
Data elaborării: iunie 2022

Proiectant general: S.C. MS ARCHITECTURE AND DESIGN STUDIO S.R.L.  
Proiectant de specialitate: S.C. LINIE PUNCT S.R.L.  
arh.urb. Corina MOLDOVAN

#### Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii :

C1 – Casa unifamiliala ( regim de înălțime S+P+Er)

În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal APROBAT CU H.C.L. FELEACU NR. 57/2018 si AVIZAT CU AVIZUL ARHITECTULUI SEF AL JUDETULUI CLUJ NR. 36/2018, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 2245 din 15.12.2021, emis de Consiliul Județean Cluj.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 58621 Feleacu cu nr. Cad. 58621, proprietarul fiind SĂTMĂREAN IOSIF-SILVIU si SĂTMĂREAN ESTERA-DORINA cu amplasamentul situat în Comuna Feleacu, Sat Feleacu, FN, Jud. Cluj.

## **2. Încadrarea în zonă:**

### **2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:**

***Încadrare în localitate / Prevederi ale P.U.G./P.U.Z APROBAT CU H.C.L. FELEACU NR. 57/2018 si AVIZAT CU AVIZUL ARHITECTULUI SEF AL JUDETULUI CLUJ NR. 36/2018***

În conformitate cu prevederile PUG, PUZ și Regulamentului de Urbanism al comunei Feleacu, amplasamentul este inclus în UTR "18 locuinte si functiuni complementare" Feleacu - se vor putea autoriza locuinte individuale (unifamiliale), semicolective, etc.

### **2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:**

***Conform studiului geotehnic.***

## **3. Situatia existentă:**

### ***Accesibilitatea la căile de comunicație:***

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în Comuna Feleacu, sat Feleacu, FN, Jud. Cluj, zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces la un drum privat identificat cu Nr. Cad. 58082.

### ***Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:***

Parcel se afla în proprietatea lui SĂTMĂREAN IOSIF-SILVIU si SĂTMĂREAN ESTERA-DORINA conform Carte Funciara nr. 58621 Feleacu cu nr. Cad. 58621. Accesul pe parcela studiată se va realiza direct din privat de interes local identificat cu Nr. Cad. 58082, conform ridicării topografice.

### ***Parcela studiată se învecinează cu următoarele:***

- pe latura sudică, pe o lungime de 32.72 m se învecinează cu drumul identificat cu Nr. Cad. 58082;
- pe latura vestică, pe o lungime de 30.10 m, se învecinează cu o parcela aflata in proprietate privata cu nr.cad 57659;
- pe latura estică, pe o lungime de 33.43 m, se învecinează cu o parcela aflata in proprietate privata cu nr.cad 57678;
- iar pe latura nordică, pe o lungime de 25.02 m, se învecinează cu o parcela aflata in proprietate privata cu nr.cad 56622;

### ***Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:***

În prezent parcela studiată cu suprafața de 876mp si este libera de constructii.

Pe parcel se propune construirea:

- a unei case unifamiliale C1 cu suprafata construita de 144mp;

### ***Destinația clădirilor:***

Se propune construirea a unei case unifamiliale C1 cu functiunea de locuire avand suprafața construită de 144mp si suprafata desfasurata de 305mp, având regimul de înălțime Sp+P+Er.

### ***Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:***

Terenul este în proprietatea SĂTMĂREAN IOSIF-SILVIU si SĂTMĂREAN ESTERA-DORINA având suprafața masurată de 876 mp, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 58621 Feleacu cu nr. Cad. 58621.

În zonă terenurile sunt proprietăți private.

#### ***Parametrii seismici caracteristici zonei***

Conform studiu geotehnic întocmit.

#### ***Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc):***

În prezent parcela studiată cu suprafața de 876 mp și este liberă de construcții.

#### ***Echiparea existentă:***

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și branșamentele la rețelele existente din zonă.

#### **4. Reglementări:**

##### ***Obiectivele noi solicitate:***

Se propune construirea a unei case unifamiliale (Sp+P+Er) în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal *APROBAT CU H.C.L. FELEACU NR. 57/2018 și AVIZAT CU AVIZUL ARHITECTULUI SEF AL JUDETULUI CLUJ NR. 36/2018*, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 2245 din 15.12.2021, emis de Consiliul Județean Cluj.

##### ***Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:***

Construcția propusă va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

##### ***Corpul C1 – locuința unifamilială, va respecta următoarele retrageri:***

față de latura nordică se va retrage cu min. 7.69 m;

față de latura vestică se va retrage cu 10.15 m;

față de latura estică se va retrage cu min. 2.00 m;

față de latura sudică se va retrage cu min. 5.00 m;

Suprafața construită propusă a corpului C1 (locuința unifamilială) este de 144 mp;

Suprafața desfasurată propusă a corpului C1 (locuința unifamilială) este de 305 mp;

##### ***Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:***

Construcția propusă are destinația de locuire.

##### ***Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:***

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe latura nordică a parcelei, direct din drumul privat de interes local identificat cu Nr. Cad. 58082, conform ridicării topografice.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în subsolul imobilului propus.

##### ***Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:***

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire fără a aduce modificări cadrului natural existent.

##### ***Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:***

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

##### ***Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:***

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

**Profiluri transversale caracteristice:**

Accesul pietonal și auto propus pe parcela se va realizeaza direct din drumul comunal de pe latura Sudica. Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă.

**Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Construcția propusa va avea regimul de înălțime Sp+P+Er.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

Suprafața terenului din acte conf. CF. NR. 58621 = 876 mp

Suprafața terenului masurata conf. Plan topo. 58621 = 876 mp

Suprafața construită existentă = 00,00 mp

Suprafața construită propusă totală = 144 mp

Suprafața desfasurata existenta = 00,00 mp

Suprafața desfășurată propusă totală = 305 mp

P.O.T. Existent = 0,00 %

P.O.T. propus =  $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (144 \times 100.00) / 876 = 16.44 \%$

P.O.T. Maxim = 20,00 %

C.U.T. Existent = 0,00

C.U.T. propus =  $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 305 / 876 = 0,35$

C.U.T. Maxim = 0,4

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	--	--	144	16.44
2	Zona circulației auto și pietonale, terase	--	--	280	31.96
3	Zona verde	--	--	452	51.60
4	TOTAL	876	100.00	876	100.00

**Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):**

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și brânțamentele la rețelele existente din zonă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole si realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

### 5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2245 din 15.12.2021, emis de Consiliul Judetean Cluj, s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii a unei locuinte unifamiliale pe proprietatea privată a lui SĂTMĂREAN IOSIF-SILVIU si SĂTMĂREAN ESTERA-DORINA, situată în Feleacu, Feleacu, FN, Jud. Cluj.

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)". Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării. Proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit,

arh. Mihai PAUN

arh. Mihai MATEI



Sef proiect,

arh.urb. Corina MOLDOVAN

