

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării: MODERNIZARE SI EXTINDERE PE ORIZONTALA SI
VERTICALA CORP C1 – CASA SI MODERNIZARE ANEXA
GOSPODAREASCA – SURA
Str. Principala, nr. 663, com. Feleacu, sat Feleacu, Jud. Cluj

Beneficiar: POSTEUCA ALEXANDRU si
POSTEUCA MARIA-VALENTINA-IOANA
Str. Principala, nr.666, ap. 2, com. Feleacu, sat Feleacu, jud. Cluj

Amplasament: Str. Principala, nr. 663, com. Feleacu, sat Feleacu, Jud. Cluj

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: S.C. CONPROEX PROIECT 2009 S.R.L.
Str. Heltai Gaspar, Nr. 51, Cluj-Napoca

arh. Chetan Anamaria
stag. urb. Haprian Marius Alexandru

Coordonator urbanism: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
Str. Liviu Rebreanu, 4/3, Cluj-Napoca

urb. Sonia NICULA

Colectiv de elaborare:

arh. Chetan Anamaria
stag. urb. Haprian Marius Alexandru
urb. Sonia NICULA

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **MODERNIZARE SI EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CORP C1 – CASA SI MODERNIZARE ANEXA GOSPODAREASCA – SURA**
Str. Principala, nr. 663, com. Feleacu, sat Feleacu, Jud. Cluj

Beneficiar: POSTEUCA ALEXANDRU si
POSTEUCA MARIA-VALENTINA-IOANA
Str. Principala, nr.666, ap. 2, com. Feleacu, sat Feleacu, jud. Cluj

Amplasament: Str. Principala, nr. 663, com. Feleacu, sat Feleacu, Jud. Cluj

Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:
MODERNIZARE SI EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CORP C1 – CASA SI MODERNIZARE ANEXA GOSPODAREASCA – SURA
Str. Principala, nr. 663, com. Feleacu, sat Feleacu, Jud. Cluj

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- PUG comuna Feleacu, aprobat prin H.C.L. Feleacu, nr. 114/2019, sat Feleacu
- Certificat de urbanism nr. 659/21.03.2025 – nr. CECU/335/2025 din 28.02.2025
- Documentatie cadastrala vizata de OCPI

Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri topografice si studiu geotehnic
- Documentații pentru Avize și Acorduri

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul satului Feleacu, comuna Feleacu, jud. Cluj si este proprietate privata a beneficiarilor POSTEUCA ALEXANDRU, casatorit cu POSTEUCA MARIA-VALENTINA-IOANA conform extrasului C.F Nr. 60224, anexat.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Conform P.U.G. Feleacu, amplasamentul se incadreaza in zona :
- UTR LM – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1 – LMRPa – UTR 10A

Regim de inaltime admis: D+P+E, SAU P+E+M

P.O.T. max = 25%; C.U.T. max = 0,60

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia rutiera se realizeaza din drumului national E60 pe drumul local existent reglementat la profil de minim 7.00 m.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

INDICI TEHNICO URBANISTICI

PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

S din acte = 578,00 mp

CF. nr. 60224; Nr.cad. 60224

proprietate

SAT FELEACU, COMUNA FELEACU, DOMENIU PRIVAT

POSTEUCA ALEXANDRU, casatorit cu POSTEUCA MARIA-VALENTINA-IOANA

CF. NR. 60224 si NR. CAD. 60224

SAT FELEACU, COMUNA FELEACU

- categoria de folosinta: curte constructii, arabil, faneata

SITUATIE EXISTENTA

Destinatie imobil EXISTENT:

C1 - LOCUINTA UNIFAMILIALA

C2 - ANEXA

Nr. unitati locative / parcela existenta = 1

regim de inaltime existent:

C1 - LOCUINTA UNIFAMILIALA - Sp+P

C2 - ANEXA - P

REGIM TEHNIC	
CONFORM P.U.G. COMUNA FELEACU - RESPECTIV H.C.L. FELEACU NR. 114/2019 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1 URT "LM" - LMRP_a - UTR 10A	TEREN STUDIAT = 578.00 mp UTR 10A - LMRP_a Steren = 578.00 mp

S construita EXISTENTA = 79,00 mp (locuinta) + 56,00 mp (anexa) = 135,00 mp

S desfasurata EXISTENTA = 109,80 mp (locuinta) + 56,00 mp (anexa) = 165,80 mp

S desfasurata locuinta EXISTENTA

30,80 mp - Subsol partial

79,00 mp – Parter

109,80 mp

S construita EXISTENTA = 135,00 mp (pentru calcul P.O.T.)

S desfasurata EXISTENTA = 165,00 mp (pentru calcul C.U.T.)

P.O.T. = Sc.calc. POT x 100 / Steren = 23.36 %

135 mp x 100 / 578.00 mp

C.U.T.= Sd.calc CUT / Steren = 0.28

165.80 mp / 578.00 mp

P.O.T. EXISTENT = 23.36%

C.U.T. EXISTENT = 0.28

Vecinatati:

- la nord: drum de acces
- la sud: proprietati private
- la est: proprietati private
- la vest: proprietati private
 - nr. locuri de parcare auto existente (parcare) - 0
 - total numar locuri de parcare existente – 0

 - inaltimea la cornisa existenta (locuinta)
+ 3.80 m (fata de CTN=-2.30)
 - inaltimea la coama existenta (locuinta)
+ 8.10 m (fata de CTN=-2.30)

 - inaltimea la cornisa existenta (anexa)
+ 3.30 m (fata de CTN=CTA=+/-0.00)
 - inaltimea la coama existenta (anexa)
+ 6.50 m (fata de CTN=CTA=+/-0.00)

 - inaltimea la cornisa maxima
+ 6.00 m (fata de CTN)
 - inaltimea la coama maxima
+ 9.00 m (fata de CTN)

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

- S constructii 135.00 mp
- S circulatii auto/pietonale 51.90 mp
- S teren neamenajat 391.10 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este in curs de dezvoltare.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte unifamiliale si anexe gospodaresti.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul este proprietate privata a beneficiarilor POSTEUCA ALEXANDRU, casatorit cu POSTEUCA MARIA-VALENTINA-IOANA conform extrasului C.F Nr. 60224, anexat

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- confrom studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii, apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota, pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit.

Constructia existent 60224-C1 prezinta un numar de 2 niveluri, o suprafata construita la sol de 79.00 mp; Casa de locuit edificata in anul 1947, cu regim de inaltime S+P, realizata pe fundatii si zidarie din piatra, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla, compusa din:

- Subsol: pivnita;
- Parter: hol, 2 camere, bucatarie, baie.

Nu are certificat de performanta energetica. Nu are lift. S. construita desfasurata = 109.80 mp

Constructia existent 60224-C2 este dispusa pe 1 singur nivel, cu o suprafata construita la sol de 56.00 mp; Anexa gospodareasca edificata in anul 1947, cu regim de inaltime P, realizata pe fundatii din piatra, zidarie din caramida si lemn, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla, compusa din: sura si grajd.

Nu are certificat de performanta energetica. Nu are lift. S. construita desfasurata = 56.00 mp

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

In zona exista retele de apa, electrica si gaz.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE:

Pe parcela studziata se propune:

**MODERNIZARE SI EXTINDERE PE ORIZONTALA SI
VERTICALA CORP C1 – CASA SI MODERNIZARE ANEXA GOSPODAREASCA – SURA**

Str. Principala, nr. 663, com. Feleacu, sat Feleacu, Jud. Cluj

INDICI TEHNICO URBANISTICI

PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

S din acte = 578,00 mp

CF. nr. 60224; Nr.cad. 60224

proprietate

SAT FELEACU, COMUNA FELEACU, DOMENIU PRIVAT

POSTEUCA ALEXANDRU, casatorit cu POSTEUCA MARIA-VALENTINA-IOANA

IMOBIL PROPUS / REZULTAT

Destinatie imobil PROPUS / REZULTAT:

C1 - LOCUINTA UNIFAMILIALA

C2 - CASUTA DE GRADINA

Nr. unitati locative / parcela propusa / rezultata = 1

regim de inaltime propus / rezultat:

C1 - LOCUINTA UNIFAMILIALA - Sp+P+M

C2 - CASUTA DE GRADINA - P

S construita PROPUSA / REZULTATA

= 88.50 mp (locuinta) + 56,00 mp (casuta de gradina) = 144,50 mp - **Include si termosistemul**

S desfasurata PROPUSA / REZULTATA

= 221.68 mp (locuinta) + 56,00 mp(casuta de gradina) = 277.68 mp - **Include si termosistemul**

S desfasurata locuinta PROPUSA / REZULTATA

38,61 mp - Subsol partial

88,50 mp - Parter

94,57 mp - Mansarda

221.68 mp

P.O.T.= Sc.calc. POT x 100 / Steren = 25.00 %

144.50 mp x 100 / 578.00 mp

C.U.T.= Sd.calc CUT / Steren = 0.48

277.68 mp / 578.00 mp

P.O.T. PROPUS / REZULTAT = 25.00%

C.U.T. PROPUS / REZULTAT = 0.48

- nr. locuri de parcare auto existente (parcare) - 0

- nr. locuri de parcare auto propuse (parcare) - 2

- total numar locuri de parcare propuse – 2

- inaltimea la cornisa maxima

+ 6.00 m (fata de CTN)

- inaltimea la coama maxima

+ 9.00 m (fata de CTN)

- inaltimea la cornisa propusa / rezultata (locuinta)

+ 5.30 m (fata de CTN=-2.30)

- inaltimea la coama propusa / rezultata (locuinta)

+ 9.00 m (fata de CTN=-2.30)

- inaltimea la cornisa propusa / rezultata (casuta de gradina) – **nu se modifica**

+ 3.30 m (CTN=CTA=+/-0.00)

- inaltimea la coama propusa / rezultata (casuta de gradina) – **nu se modifica**

+ 6.50 m (CTN=CTA=+/-0.00)

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus / rezultat (luand in calcul si termosistemul) cu destinatie de locuinta unifamiliala si regim de inaltime S+P+M va fi amplasat la 2.27 m (si la 2.00 m fata de planul mansardei propuse / rezultate) fata de limita nordica (drum de acces), la 1.30 m fata de limita vestica, la 10.11 m fata de limita sudica si la 8.17 m fata de casuta de gradina; casuta de gradina fiind amplasata la 3.37 m de limita nordica, la 1.01 m fata de limita estica si la 7.75 m fata de limita sudica.

Circulatia rutiera se realizeaza din drumul de acces aflat pe limita nordica.

Accesul auto si pietonal se face direct din drumul de acces aflat pe limita nordica.

In incinta se vor amenaja 2 locuri de parcare cu spatiu de manevra in incinta.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA.

P.O.T. EXISTENT = 23.36%

C.U.T. EXISTENT = 0.28

P.O.T. MAXIM PROPUS = 25.00%

C.U.T. MAXIM PROPUS = 0.60

P.O.T. PROPUȘ / REZULTAT = 25.00%

C.U.T. PROPUȘ / REZULTAT = 0.48

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus cu destinatie de locuinta unifamiliala va avea regim de inaltime S+P+M, iar casuta de gradina va avea regim de inaltime P.

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatia rutiera se realizeaza din drumul de acces aflat pe limita nordica, reglementata la profil de minim 7.00 m.

Accesul auto propus se va realiza printr-o poarta de latime 3.00 m iar accesul pietonal se va realiza printr-o poarta de latime 1.00 m.

In incinta se vor amenaja 2 locuri de parcare cu spatiu de manevra in incinta.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

P.O.T. PROPUȘ / REZULTAT = 25.00%

C.U.T. PROPUȘ / REZULTAT = 0.48

4.7. ASIGURAREA UTILITATIILOR

Alimentarea cu apa: imobilul este deja racordat la rețeaua de apă existentă în zonă;

Canalizarea: în situația existentă se realizează printr-un bazin etans vidanjabil cu dimensiuni reduse, iar în soluția propusă / rezultată se va realiza printr-un bazin etans vidanjabil iar scurgerea apelor se va efectua printr-un bazin de colectare al apelor pluviale;

Alimentarea cu căldură: imobilul este deja racordat la rețeaua de gaze existentă în zonă; încălzirea spațiilor se va realiza printr-o centrală termică pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică: imobilul este deja racordat la rețeaua de electricitate existentă în zonă. Se va respecta numărul de panouri fotovoltaice aferent studiului mZEB corelat cu proiectul de instalații electrice.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

MODERNIZARE SI EXTINDERE PE ORIZONTALA SI
VERTICALA CORP C1 – CASA SI MODERNIZARE ANEXA
GOSPODAREASCA – SURA

Str. Principala, nr. 663, com. Feleacu, sat Feleacu, Jud. Cluj

Intocmit
arh. Chetan Anamaria
stag. urb. Haprian Marius Alexandru
urb. Sonia NICULA