



**Birou Individual de Arhitectură BERCEA RAMONA-CRISTINA**

Cluj-Napoca, str. Anina nr. 7 Tel: 0740-790879 E-mail: arh.cristina.bercea@gmail.com

**Denumirea proiectului:** P.U.D. Etajare locuință familială și construire locuință familială P+E cu trei unități locative, împrejmuire, racorduri

**Beneficiar:** MUNTEANU SEPTIMIU ȘTEFAN

**Amplasament:** Com. Feleacu, sat Feleacu, nr. 39, jud. Cluj

**Faza de proiectare :** P.U.D.

**Proiectant:** – arh. Ciprian Șimon  
- arh. Cristina Bercea

**Data elaborării:** august 2018



## **MEMORIU GENERAL**

### **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: P.U.D. Etajare locuință familială și construire locuință familială P+E cu trei unități locative, împrejmuire, racorduri
- Beneficiar: MUNTEANU SEPTIMIU ȘTEFAN
- Amplasament: Com. Feleacu, sat Feleacu, nr. 39, jud. Cluj
- Proiectant: – arh. Ciprian Șimon  
                  - arh. Cristina Bercea
- Data elaborării: august 2018

##### ***Obiectul lucrării:***

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea etajării unei locuințe familiale cu regim final P+E, având două unități locative, și construirii unei locuințe familiale P+E cu trei unități locative, împrejmuire, racorduri în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 123/26.03.2018 emis de Primăria comunei Feleacu.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 53879 Feleacu al terenului proprietate privată situat în comuna Feleacu, sat Feleacu, jud. Cluj, nr. cad. 53879, pe care există o casă cu regimul de înălțime parter, cu nr. cad. 53879-C1, conform aceluiași extras.

#### **2. Încadrarea în zonă:**

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

Conform Planului Urbanistic General al comunei Feleacu și a Regulamentului de Construire aferent, parcela studiată se află în unitatea teritorială cu indicele UTR = LMPRb, „Zonă de locuit și funcțiuni complementare, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural”.

##### ***Utilizari admise:***

Se admit locuințe permanente, cu clădiri de tip rural, anexe gospodărești, clădiri pentru ocrotirea sănătății, complexe comerciale și alte funcțiuni de interes



public.

***Regimul de aliniere, amplasarea cladirilor fața de aliniament:***

Alinierea pe parcelele care nu sunt adiacente drumurilor naționale se va realiza la 3 m față de limita de proprietate.

**3. Situatia existenta:**

***Accesibilitatea la caile de comunicatie:***

Principala cale de acces la parcelă se realizează din drumul comunal.

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

Parcela aparținând beneficiarului are o suprafața de 1913,00 mp, conform situației de Carte Funciară.

Parcela studiată se învecinează pe o latură cu o proprietate privată aparținând unor persoane fizice și pe celelalte trei laturi cu drumuri cu acces public.

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

În prezent pe parcelă există o casă de cărămidă cu regimul de înălțime parter, cu suprafața de 191 mp.

Suprafața de teren aflată în proprietatea beneficiarului și studiată prin prezentul PUD este de 1913,00 mp, conform situației de Carte Funciară.

***Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:***

Zona este ocupată în general cu construcții cu destinația *locuință familială*. Parcela studiată se află lângă un teren ocupat cu construcții.

***Destinația cladirilor:***

Clădirile din vecinătate au destinația locuință familială.

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

Terenul este proprietate privată, pentru care există extras de Carte Funciară numărul 53879 Feleacu, cu nr. cad. 53879, cu suprafața de 1913,00 mp.

***Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:***

Din punct de vedere geologic terenul aparține unitatii structurale Campia Transilvaniei, alcătuita din depozite paleogene continental-lacustre, și neogene normale și salmastre.

***Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:***

Nu e cazul.

***Parametri seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):***

- coeficient seismic Ks = 0,08;
- perioada de vibrații Tc = 0,70;
- categoria de importanță "C";



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

În prezent pe parcelă există o casă de cărămidă cu regimul de înălțime parter, cu suprafața de 191,00 mp.

***Echiparea existentă:***

Incinta este echipată cu rețele stradale de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale.

#### **4.Reglementari**

***Obiectivele noi solicitate:***

Beneficiarul a solicitat etajarea locuinței familiale parter existente pe parcelă cu regim final P+E, având două unități locative, și construirea unei locuințe familiale P+E cu trei unități locative, împrejmuire și racorduri. Se vor amenaja un număr suficient de parcări în incinta proprie, accese auto și pietonale dimensionate conform normelor. Se vor mai amenaja spații verzi și alei de incintă.

Reglementările propuse prin prezentul PUD sunt întocmite ținându-se cont de caracterul zonei, de vecinătățile existente, de construcțiile existente, de accese și de orientarea față de punctele cardinale.

Indicatorii urbanistici sunt situați sub limitele aprobate, conform bilanțului teritorial prezentat pe planșa de reglementări urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa retrase cu distanțele regulamentare față de limitele de proprietate.

Finisajele clădirii vor fi de calitate superioară, armonizate într-o arhitectură curată, contemporană și modernă.

Se va amenaja peisagistic și curtea casei, prin realizarea de pavaje din dale, înierbări și plantări de arbori ornamentali.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri, din care un soclu cu înălțimea maximă de 80 cm și vor putea fi dublate de gard viu.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

Construcțiile vor avea destinația de locuințe și vor avea regimul de înălțime P+E. Se vor amplasa retrase cu distanțele regulamentare față de limitele de proprietate.

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură rurală și va exprima caracterul programului (locuire). Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Finisajele exterioare vor fi în concordanță cu cele ale construcțiilor din zona învecinată și, respectiv, de o calitate superioară.



***Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:***

Construcțiile propuse se vor realiza astfel încât să se integreze în particularitățile zonei și să se armonizeze cu vecinătățile imediate.

***Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:***

În prezent pe parcelă există o casă de cărămidă cu regimul de înălțime parter, cu suprafața de 191,00 mp, care va fi etajată.

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

Accesele auto și pietonal se vor asigura din drumul comunal, întocmai ca și la restul parcelelor de pe această stradă, asigurându-se staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei.

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

Realizarea noii construcții se face prin adaptarea acesteia la cadrul natural existent.

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

Nu e cazul, zona neavând destinația de zonă protejată arhitectural.

***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.

***Profiluri transversale caracteristice:***

Parcela studiată se învecinează pe o latură cu o proprietate privată aparținând unor persoane fizice și pe celelalte trei laturi cu drumuri cu acces public.

***Lucrări necesare de sistematizare verticală:***

Clădirile nou proiectate vor avea regimul de înălțime P+E, fiind în acord cu regimul de înălțime al construcțiilor amplasate pe parcelele învecinate.

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

Construcțiile vor avea regimul final de înălțime P+E și se vor amplasa retrase cu distanțele regulamentare față de limitele de proprietate.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Procentul de ocupare al terenului este în limita prevăzută de Regulamentul General de Urbanism.

***Coeficientul de utilizare a terenului:***

Suprafața totală a terenului este de 1913.00 mp, conform situației de C.F.



Coeficientul de utilizare a terenului existent este de 0,1, iar cel propus de 0.45.

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului general de urbanism (locuințe, terase, alei).

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

Construcția nouă va fi racordată la rețelele edilitare de apă, energie electrică și gaz metan. Canalizarea va fi asigurată printr-o fosă septică cu microstație de epurare.

***Bilant teritorial***

	EXISTENT	PROBUS
Suprafața teren	1913.00 mp	1913.00 mp
Suprafața construita	191.00 mp	max .573.90 mp
Suprafața desfășurată	191.00 mp	max. 1721.70 mp
Suprafața trotuare, platforme și alei acces	50.00 mp	max. 700.00 mp
Suprafața spatiu verde	1672.00 mp	800.00 mp

***Indici de ocupare a terenului:***

P.O.T. existent = 0,10%

C.U.T. existent = 0,10

P.O.T. propus = max. 30%

C.U.T. propus = max. 0.9

**5. Concluzii:**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 123/26.03.2018 emis de Primăria comunei Feleacu s-a cerut intocmirea prezentului P.U.D., in vederea materializarii intenției investitorului MUNTEANU SEPTIMIU ȘTEFAN de a etaja o locuință familială cu regim final P+E, având două unități locative, și a construi o locuință familială P+E cu trei unități locative, împrejmuire, racorduri în incinta din satul Feleacu, comuna Feleacu nr. 39.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu cele ale P.U.G. Feleacu și ale Regulamentului General de Urbanism.

Arh. Ciprian Șimon

Arh. Cristina Bercea