



**P.U.D. - ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI  
DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE  
UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE, BAZIN VIDANJABIL**

sat Feleacu, comuna Feleacu, jud Cluj

Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE ÎN  
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE,  
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BAZIN  
VIDANJABIL**

Beneficiari: **NEDELEA ALEXANDRA-ANCA**  
str. Eugen Ionesco nr. 69A, ap. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL-D**  
Str. Nicolae Titulescu nr. 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Simbol proiect: MOUA\_113/2020

Fază proiect: **P.U.D.**

Data elaborării: **decembrie 2020**

## COLECTIVUL DE ELABORARE

Proiectant general: **MOUA STUDIO SRL-D**  
str. N. Titulescu 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

	<b>Specialist</b>	<b>Semnătură</b>
Şef proiect:	arh. Mihai Paşcalău	
Urbanism	arh. Oana Burnete	
	arh. stag. Cristina Iordache	
Coordonator urbanism	arh. urb. Mihaela Vrabet	
Topografie	ing. Ţimonea Ioan	
Geologie	ing. Lucian Barna	

**Data:** **decembrie 2020**

## **BORDEROU**

### **A. \_\_\_\_\_PIESE SCRISE**

1. Foaie de capăt
2. Colectivul de elaborare
3. Borderou
4. Memoriu tehnic faza P.U.D.

### **B. \_\_\_\_\_PIESE DESENATE**

- |                                   |      |            |
|-----------------------------------|------|------------|
| 1. Încadrare în zonă și PUG       | A.01 | sc. 1:5000 |
| 2. Situația existentă             | A.02 | sc. 1:200  |
| 3. Reglementări urbanistice       | A.03 | sc. 1:200  |
| 4. Reglementări edilitare         | A.05 | sc. 1:200  |
| 5. Obiective de utilitate publică | A.06 | sc. 1:200  |
| 6. Concept volumetric             | A.07 |            |

### **C. \_\_\_\_\_ANEXE**

1. Extras C.F. nr. 57798 Feleacu
2. Extras C.F. nr. 58030 Feleacu
3. Copie C.I. proprietar
4. Certificat de urbanism nr. 64 din 21.02.2020 – Comuna Feleacu
5. Dcoumentație topografică
6. Proces verbal de recepție nr. 1973/2020
7. Studiu geotehnic
8. Adresă Agenția pentru Protecția Mediului Cluj nr. 20450/29.09.2020
9. Aviz Delgaz Grid nr. 212613755/28.09.2020
10. Aviz Compania de Apă Someș S.A. nr. 2417/30848/2020
11. Aviz SDEE Transilvania Nord nr. 60102046149/06.11.2020
12. Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Cluj – Serviciul Rutier nr. 551173/CO/11.11.2020
13. Aviz de Salubritate RDE Harghita nr. 916/04.12.2020



**P.U.D. - ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BAZIN VIDANJABIL**

sat Feleacu, comuna Feleacu, jud Cluj

Beneficiar: **NEDELEA ALEXANDRA-ANCA**  
str. Eugen Ionesco nr. 69A, ap. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL-D**  
Str. Nicolae Titulescu nr. 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Simbol proiect: MOUA\_113/2020

Faza proiect: **P.U.D.**

Data elaborării: **decembrie 2020**

## **CONȚINUT**

### **1. \_\_\_\_\_ INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

### **2. \_\_\_\_\_ ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

- 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

### **3. \_\_\_\_\_ SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața cuprinsă în studiu
- 3.3. Limite și vecinătăți
- 3.4. Suprafețe de teren construite
- 3.5. Suprafețe de teren libere
- 3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic
- 3.7. Destinația clădirilor
- 3.8. Tipul de proprietate asupra suprafețelor terenurilor
- 3.9. Concluziile studiului geotehnic
- 3.10. Analiza fondului construit
- 3.11. Echipare edilitară existentă

### **4. \_\_\_\_\_ REGLEMENTĂRI**

- 4.1. Tema program
- 4.2. Funcționalitate
- 4.3. Condiții de amplasare a construcțiilor
- 4.4. Regim de înălțime admis
- 4.5. Suprafața desfășurată maximă
- 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică
- 4.7. Principii de compoziție
- 4.8. Profiluri transversale caracteristice
- 4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.10. Regimul de construire
- 4.11. Asigurarea utilităților
- 4.12. Bilanț teritorial

### **5. \_\_\_\_\_ CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<b>Obiectiv:</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BAZIN VIDANJABIL</b>
<b>Amplasament:</b>	sat Feleacu, comuna Feleacu, jud Cluj
<b>Beneficiar:</b>	<b>NEDELEA ALEXANDRA-ANCA</b> str. Eugen Ionesco nr. 69A, ap. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Proiectant general:</b>	<b>MOUA STUDIO SRL-D</b> Str. Nicolae Titulescu nr. 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Număr proiect:</b>	MOUA_113/2020
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Data elaborării:</b>	noiembrie 2020

#### 1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului NEDELEA ALEXANDRA-ANCA în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația "**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BAZIN VIDANJABIL**", în sat Feleacu, comuna Feleacu, jud Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al corpului de proprietate studiat.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform prevederilor P.U.G. comuna Feleacu și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, obiectivul este situat în intravilanul localității Feleacu, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Documentația P.U.D. – *Elaborare plan urbanistic de detaliu și documentație în vederea construirii unei case unifamiliale, împrejmuire, racorduri și branșamente, amenajări exterioare, bazin vidanjabil*, în sat Feleacu, comuna Feleacu, jud. Cluj, s-a întocmit având la baza Certificatul de Urbanism nr. 64 din 21.02.2020 Feleacu.

Prezentul amplasament a fost studiat anterior prin P.U.Z. – „*Realizare obiective în zona de locuințe și funcțiuni complementare prin extinderea P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Feleacu nr. 32/30.05.2014, zona Făget – Podul Lupii*” avizat cu avizul Arhitectului șef al Județului Cluj nr. 36/03.04.2018 și respectiv aprobat prin H.C.L. Feleacu nr. 57/18.05.2018.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Feleacu nr. 57/18.05.2018, terenul a fost încadrat în U.T.R. 18 – locuințe și funcțiuni complementare și se supune următoarelor reglementări:

- regim de construire izolat sau cuplat;
- regim maxim de înălțime: S(D)+P+E sau S(D)+P+M;
- POT maxim: 20% (locuințe unifamiliale) și POT maxim 25% (locuințe semicolective cu maximum 2 unități locative);
- CUT maxim: 0,4 (locuințe unifamiliale) și CUT maxim 0,5 (locuințe semicolective cu maximum 2 unități locative);

- retragere minimă față de aliniament: 5m;
- retragere minimă față de limitele laterale: minim 2m față de limita laterală estică și minim 4,5m față de limita laterală vestică (extras C.U. nr. 64/21.02.2020).

## **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Pentru prezentul amplasament au fost elaborate studii topografice și geotehnice respectiv au fost obținute avizele de amplasament solicitate prin Certificatul de urbanism.

Conform studiului geotehnic terenul, deși încadrat în categoria terenurilor dificile de fundare, nu prezintă semne de instabilitate iar apa subterană nu a fost interceptată la momentul executării studiului.

Prin avizele de amplasament se constată lipsa rețelelor edilitare pe amplasament și prin urmare se va realiza extensia și optimizarea rețelelor existente în zonă pe baza unor proiecte de specialitate care vor prezenta soluțiile tehnice de racordare iar în cazul rețelei de canalizare aceasta va fi realizată în sistem local.

De asemenea prin Avizul de Salubritate este evidențiată necesitatea asigurării accesului autospecialelor de salubritate în zona amplasamentului, în vederea colectării deșeurilor conform prevederilor Legii nr. 211/2011.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Terenul propus pentru a fi studiat în cadrul prezentei documentații P.U.D., face parte dintr-un ansamblu rezidențial aprobat prin P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 57/2018, accesibil din drumul european E81 situat în nordul amplasamentului (prin drumul de acces către Wonderland Resort), din drumul comunal situat la est și mai apoi, în zona vestică a amplasamentului, prin intermediul drumul județean DJ103U.

Drumul european E81 este o arteră de circulație de trafic ridicat, cu o lățime variabilă, variind între două sau trei benzi de circulație.

Drumurile de acces (de incintă) înspre terenul studiat vor avea trafic redus, fiind în prezent în curs de realizare, respectând profilul propus prin P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018 – carosabil 7,00m și 2 trotuare a câte 1,25m lățime fiecare (lățime totală drum de incintă 9,50m).

### **3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU**

Suprafața propusă pentru a fi studiată și reglementată prin P.U.D. este de 907,00 mp, și se află în proprietatea beneficiarului Nedelea Alexandra-Anca, având categoria de folosință "livadă" și sarcini conform extrasului C.F. nr. 57798 Felacu anexat.

### **3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

#### **3.3.1. DIMENSIUNI PARCELĂ**

Latura Nordică ~ 18,00 m

Latura Sudică ~ 18,00 m

Latura Vestică ~ 51,55 m

Latura Estică ~ 51,66 m

#### **3.3.2. VECINĂȚĂȚI**

Nord: drum de acces, conform P.U.Z. aprobat cu HCL 57/2018

Vest: teren în proprietate privată (nr. Cad. 57513)

Sud: terenuri în proprietate privată (nr. Cad. 57673, 57674)

Est: teren în proprietate privată (nr. Cad. 57673)

### **3.4. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE**

S construcții existente = 0 mp

### **3.5. SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

S teren liber de construcții = 907,00 mp

### **3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale în regim izolat sau cuplat), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare. Momentan, în ansamblul propus prin P.U.Z. aprobat cu HCL 57/2018 nu există fond construit, acesta fiind în curs de realizare.

### **3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

Clădirile din zonă vor avea funcțiunea de locuire individuală de tip izolat sau cuplat.

### **3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Amplasamentul studiat este proprietate privată a lui Nedelea Alexandra-Anca, conform extrasului C.F. nr. 57798 Feleacu anexat.

Drumul de acces spre amplasamentul studiat se identifică prin C.F. nr. 58030, are o suprafață de 2.364,00 mp și se află în proprietatea privată a proprietarilor din zonă.

### **3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Terenul interceptat, din punct de vedere litologic și al caracteristicilor geotehnice face parte din categoria terenurilor dificile pentru fundare (conform STAS 3300/2-85, NP 074-2002, SR EB ISO 14688-1 și 2-2005).

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul este situat la contactul a trei mari unități geografice Câmpia Transilvaniei, Podișul Someșan și M-ții Apuseni. Zona studiată este situată la limita sudică a Podișului Someșan, în comuna Feleacu, pe un teren cu o înclinare generală sub 10% pe direcția S-N.

Arealul cercetat prezintă înclinare generală sub 10% pe direcția S-N. La momentul executării lucrărilor de teren, amplasamentul nu dădea semne de instabilitate.

Se recomandă folosirea fundațiilor de suprafață (radier general) adaptate la sistemul suprastructural. Se va folosi un beton minim C 16/20 - beton armat. Grosimea pernei sub talpa fundației va fi de minim 0.80 m. În zonele cu terenuri moi se recomandă ca înainte de executarea pernei de balast/piatră spartă să se execute un blocaj din piatră spartă (> 500- 700 mm).

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat. În perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel. Este necesar ca, la executarea infrastructurii, să se ia măsuri pentru hidroizolarea ei.

### **3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

În prezent nu există construcții în zona amplasamentului studiat însă fondul construit va fi compus din locuire individuală, în regim de contruire izolat sau cuplat, conform P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018.

#### **3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ**

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018 regimul de înălțime din zonă permite următoarele conformări: (S/D)+Parter+Etaj Retras sau (S/D)+Parter+Mansardă.

#### **3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ**

Structura urbanistică este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, conform P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018.

#### **3.10.3. STARE CLĂDIRI**

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții.

### **3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ**

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat se va racorda la toate rețelele publice existente în zonă. Conform C.U. nr. 64/21.02.2020 în cazul lipsei rețelelor publice de echipare tehnico-edilitară, se vor realiza branșamente prin extinderea rețelelor existente de apă potabilă, energie electrică și gaze naturale iar canalizarea se va asigura în sistem local.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. TEMA DE PROGRAM**

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării propune:

- construirea unei locuințe unifamiliale, regim de înălțime S+P+R;
- realizarea racordurilor și a branșamentelor la utilitățile existente în zonă;
- amenajări și sistematizări verticale;
- realizarea împrejmuirii;
- construirea unui bazin vidanjabil.

### **4.2. FUNCȚIONALITATE**

Construcția va avea destinația de locuință unifamilială.



#### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Limitele stabilite pentru amplasarea clădirii pe teren, cu respectarea reglementărilor din P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018 sunt :

- retragerea față de aliniament: minim 5,00m;
- retragerea față de limita estică: minim 2,00m;
- retragerea fata de limita vestică: minim 4,50m;
- retragerea fata de limita posterioara: minim 5,00m.

#### 4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

În cazul parcelei studiate, regimul de înălțime propus este **Subsol + Parter + Etaj retras**, și se încadrează în reglementările aferente P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

#### 4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată a construcției este de 342,90mp, cu următorii indici:

P.O.T. propus = 19,99%

C.U.T. propus = 0,38

#### 4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ

Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul. Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor vor fi ecologice și nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului, fără impact major asupra fondului verde existent și cu o atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca și zone verzi, plantate și întreținute.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

De asemenea, în zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale (jgheaburi, burlane, rigole și rezervor de stocare a apei pluviale), precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat în partea de nord a parcelei.

#### 4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

##### 4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

Nu este cazul, în zonă nu au fost edificate construcții.

##### 4.7.2. ACESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza dinspre nord, din strada propusă prin P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018, cu un profil de 9,50m (7,00m carosabil și trotuare de 1,25m fiecare).

În vederea parcării autovehiculelor, în interiorul amplasamentului este amenajat un garaj auto cu 2 locuri de parcare.

##### 4.7.3. SPAȚII VERZI

În incintă nu au fost identificați arbori maturi, importanți.

De asemenea pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese, circulații pietonale, terase) iar toate spațiile neutilizate pentru construcții, circulații, puncte gospodărești sau parcaje, vor fi amenajate ca și spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambient plăcut și cu intenția de a păstra calitățile cadrului natural existent (plansa A03 – Reglementari urbanistice).

**Suprafață spații verzi = 480,75 mp / 53,01%.**

#### 4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Zona studiată este deservită de drumurile de incintă propuse prin P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018, cu un profil de 9,50m (7,00m carosabil și trotuare de 1,25m fiecare).

#### 4.9. SISTEMATIZĂRI VERTICALE

Lucrările necesare sistematizării verticale constau în amenajarea acceselor în clădire și garaj cu dale/piatră naturală, și respectiv a spațiilor verzi (plantate cu vegetație de înălțime medie și joasă).

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 53,01% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și construcția propusă (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

În privința apelor pluviale, acestea vor fi preluate prin jgheaburi, burlane și rigole și vor fi colectate într-un rezervor de stocare a apei pluviale.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### 4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS

S+P+R

H cornișă = 6,95m

H totală = 8,77m

##### 4.10.2. ALINIERI

- retragerea față de aliniament: variabilă – între 7,06m și 9,28m;
- retragerea față de limita estică: 2,20m;
- retragerea față de limita vestică: 5,28<sup>5</sup>m;
- retragerea față de limita posterioară: variabilă – între 23,19 m și 27,16<sup>5</sup>m.

##### 4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 907,00 mp

S construită P.O.T. = 181,30 mp

**P.O.T. propus** =  $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 181,30 \times 100 / 907 = 19,99\%$

##### 4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 907 mp

S construita desfasurata = 342,90 mp

**C.U.T. propus** =  $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 342,90 / 907 = 0,38$

#### 4.11. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat se va racorda la toate rețelele publice existente în zonă. Conform C.U. nr. 64/21.02.2020 în cazul lipsei rețelelor publice de echipare tehnico-edilitară, se vor proiecta instalații proprii, în special pentru apă și canalizare.

Având în vedere lipsa rețelei de canalizare din zonă, pe amplasament va fi realizat un bazin vidanjabil din PVC, amplasat în zona de nord-est a acestuia.

Apele de suprafață vor fi colectate de rigole și dirijate spre sistemul de colectare al apelor pluviale local.

##### 4.11.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Construcția propusă se va racorda la rețeaua publică de apă a loc. Feleacu prin extensia și optimizarea rețelelor existente în zonă și respectiv prin proiecte de specialitate.

##### 4.11.2. ALIMENTARE CU GAZ

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentării cu căldura prin centrală alimentată cu gaz de la rețeaua existentă în zonă prin extensia și optimizarea acesteia. Urmează ca investitorul să își stabilească necesitățile și consumul în funcție de procesele tehnologice proprii.

##### 4.11.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru imobilul propus schița de alimentare cu energie electrică se va stabili de comun acord cu deținătorii rețelei și cu solicitările beneficiarului.

##### 4.11.4. CANALIZARE

Amplasamentul va dispune de un bazin vidanjabil din PVC.

##### 4.11.5. PUNCT GOSPODĂRESC

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare a deșeurilor care vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate, conform contractului de salubritate.

#### 4.12. BILANȚ TERITORIAL

S teren =	<b>907 mp</b>	<b>100.00 %</b>
Sc. POT =	<b>181,30 mp</b>	<b>19,99%</b>
Sd. =	<b>342,90 mp</b>	-
S înverzită =	<b>480,75 mp</b>	<b>53,01%</b>
S pavaje =	<b>244,95 mp</b>	<b>27%</b>
Nr. parcări =	<b>2</b>	-
P.O.T. =		<b>19,99%</b>
C.U.T. =		<b>0,38</b>

#### 5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul studiu se urmărește integrarea construcției propuse în contextul existent pentru a răspunde nevoilor beneficiarilor precum și a întregii zone. Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirii, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul actual și de viitor al zonei, în timp ce funcțiunile rămân caracteristice zonei (locuire și funcțiuni complementare).

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la: - încadrarea în Planul Urbanistic General; - circulații și echipare edilitară; - tipul de proprietate al terenurilor, precum și respectarea reglementărilor din P.U.Z. aprobat cu HCL Feleacu nr. 57/2018.

În cadrul studiului P.U.D. se propun reglementări urbanistice pentru a obține autorizația de construire pentru investiția propusă *"Elaborare documentație P.U.D. și documentație în vederea construirii unei case unifamiliale, împrejmuire, racorduri și bransamente, amenajări exterioare, bazin vidanjabil"* în urma evidențierii beneficiarului a temei de program. Având în vedere opțiunile populației din zonele învecinate s-a stabilit direcția dezvoltării întregii zone.

În cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmând ca studiile viitoare pe parcelele învecinate să se încadreze în regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. Feleacu.

Cluj-Napoca,  
decembrie 2020

Întocmit,  
**arh. Oana Burnete**

Coordonator proiect urbanism,  
**arh. urb. Mihaela Vrabete**

