

MEMORIU GENERAL

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

- **LEGEA NR.453/2001 privind modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, si Ordinul 91/1991 al MLPAT.**
- **FORMULARELE PROCEDURA DE AUTORIZARE SI CONTINUTUL DOCUMENTATIILOR, prevazute la art.2, alin. 2 si art. 6, alin. 1 din LEGEA NR. 50/1991, anexa la MONITORUL OFICIAL 228/14.11.1991.**
- **HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, MONITORUL OFICIAL NR. 149/16.07.1996.**
- **M.O. PARTEA I, NR. 373/10/VII/2001 – LEGE – privind amenajarea teritoriului si urbanismului.**

CAP.1 INTRODUCERE

a) Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	EXTINDERE (ETAJARE) SI MODIFICARI INTERIOARE IMOBIL
Beneficiar	MARGINEAN MIHAI VASILE
Amplasament	str. Dunarii nr:65
Proiectant	SC PROMEGA SRL Arh. Dipl. Daniel Vanca str N. Pascaly, nr 11/ 18

b) Surse de documentare – baza topografica

Anterior prezentei documentatii au fost elaborate alte documentatii care au avut ca obiect studierea si analiza posibilitatilor de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca.

- Plan urbanistic general al orasului Cluj-Napoca
- Regulament local de urbanism al PUG – Cluj-Napoca

Pentru analiza situatiei existente a zonei s- au utilizat planurile 1: 5000 si 1: 10000 folosite in cadrul PUG si al Regulamentului Local de Urbanism.

Pentru solutia de detaliu s-a avut in vedere documentatia referitoare la ridicarea topografica, documentatie avizata de catre OJCGC.

CAP.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Prin prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism, zona studiata se afla situata în partea estica a municipiului Cluj-Napoca, si este inclusa in intravilanul orasului.

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat pentru reconfigurarea parterului și mansardarea imobilului ce aparține lui Marginean Mihai-Vasile, se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Terenul este delimitat astfel: la nord proprietatea statului roman, la vest proprietate privata, la sud strada Dunarii, la est proprietatea statului roman.

a) Regimul juridic

Terenul este in proprietatea lui Marginean Mihai-Vasile, conform extras C.F. anexat acestei documentatii.

Terenul are o suprafata de 250 mp.

b) Analiza fondului construit existent

Zona de intensitate seismica: zona studiata apartine zonei de intensitate seismica 6 grade MSK, conform SR 11100- 1/ 1993; zona de calcul seismic este F, cu $K_s = 0.08$ si perioada de colt $T_c = 0.70$ sec; $P_{conv} = 350.00$ Kpa.

Zona studiata are prin PUG destinatia stabilita: UTR - Lip: Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

In prezent folosinta actuala este C1 - casa și teren (curti constructii).

c) Caile de comunicatie

Drumul de acces din str. Dunarii, drum amenajat.

d) Echiparea edilitara

□ **Alimentarea cu apa**

In zona exista retea publica de alimentare cu apa potabila.

□ **Canalizarea**

In zona exista retea publica de canalizare.

□ **Alimentarea cu energie electrica**

Exista in zona retea de alimentare cu energie electrica.

▫ **Alimentarea cu energie termica**

Energia termica realizeaza cu centrala pe gaz.

Exista retea de alimentare cu gaz in zona.

CAP.4 PROPUNERI – stabilirea modului de organizare arhitectural- urbanistica, reglementari, categorii de interventii

a) Elementele de tema

Investitorul, Marginean Mihai-Vasile, a solicitat proiectantului realizarea design-ului pentru recompartimentarea parterului și construirea unui etaj peste parter.

Accesul se va face din strada Dunarii.

b) Descrierea solutiei

Terenul pe care se propune realizarea este situat, conform PUG, in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, intr- o zona in care sunt edificate constructii.

Beneficiarul, Marginean Mihai-Vasile, in urma cererii formulate primariei mun. Cluj-Napoca, a obtinut certificatul de urbanism cu numarul 243 din 16.01.2019, prin care se aproba realizarea obiectivului propus.

Obiectivul propus va fi realizat la imobilul aflat pe terenul in suprafata de 250 mp, avind urmatoarele vecinatati: la nord – proprietatea statului roman, la vest – proprietate privata , la sud– strada Dunarii , la vest – proprietatea statului roman.

Imobilul este amplasat, conform planului de situatie anexat prezentei documentatii, cu o retragere de la drum de 4,05 m inspre sud, cu 2,45 m fata de limita dinspre proprietatea aflata inspre vest, cu 6,34 m fata de limita dinspre proprietatea aflata

inspre nord si cu calcan pe limita dinspre proprietatea aflata inspre est.

Se vor respecta retragerile de la limitele de proprietate, in limitele impuse de legislatia in vigoare.

1.-Arhitectura:

Imobilul va avea ca regim de inaltime propus de Sp+P+E.

Imobilul va ramane racordat independent la retelele edilitare existente in zona (curent electric, apa potabila, canalizare, gaz.)

Imobilul va contine la subsol un spatiu pt. depozitare; la parter un antreu hol cu casa scarii, camera de zi, dormitor cu grup sanitar, bucatarie si grup sanitar; la etaj casa scarii si trei dormitoare cu doua bai.

Bucataria si baile vor avea ca finisaje pardoseli din gresie, zugraveli lavabile si faianta pe pereti . Sufrageria, camera de zi si dormitoarele vor avea parchet ca pardoseala si zugraveli lavabile pe pereti.

2 -Rezistenta:

-Structura de rezistenta-

- Se va realiza o structura de sarpanta din lemn pentru mansarda ce se va sprijini pe peretii portanti existenti la nivelul parterului.

- Placa dintre nivele va fi din b.a. de 15cm grosime.

- Compartimentarile interioare se vor realiza din pereti usori tip Knauf.

Inaltimea la cornisa a cladirii va fi $H_c = 5,75m.$, iar inaltimea maxima la coama va fi $H_{max.} = +8,98m.$, fata de cota terenului amenajat .

c) Organizarea circulatiilor

Se vor realiza alei si platforme cu rigole pentru colectarea apelor pluviale pe marginile aleilor din incinta. Aleile de acces vor avea 3,00 m latime pt auto și 1,00m latime pt pietonal.

d) Regimul juridic, circulatia terenurilor

Terenul ramine in proprietatea lui Marginean Mihai-Vasile, diminuarea suprafetelor proprii cu suprafata aferenta trotuarului si zonei plantate va fi reglementata in cartea funciara, cind va fi necesar.

e) Regimul de aliniere

Ramane, conform planului de situatie, la 9,95 m pina la axul drumului.

f) Regimul de inaltime

Constructia propusa, va avea un regim de inaltime de Sp+P+E.

g) Modul de utilizare a terenului

Terenul va fi utilizat in limitele prevazute, conform Regulamentului PUG Cluj-Napoca, pentru functiunii de locuire[cai de acces, platforme de acces, zone verzi, plantatii, etc].

h) Plantatii, protectia mediului

Se propune amenajarea incintei cu alei si plantatii in sistem peisager.

i) Bilant teritorial

Teritoriu aferent	existent mp	existent %	propus mp	propus %
Cladiri	89,0	35,5	89,0	35,5
Spatii verzi	108,83	43,7	106,82	42,7
Alei, platforme	52,17	20,8	35,38	14,3
Trotuar constructii	0	0	18,8	7,5
Total suprafete	250	100.00	250	100.00
POT existent	35.5%	POT propus	35.5%	
CUT existent	0.3	CUT propus	0.6	

Obiectivul se inscrie in clasa de importanta “C”- proiectul nu necesita verificari si exigente speciale.

CAP.5CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste conditionarile si reglementarile urbanistice, in vederea construirii pe terenul studiat si mentionat in acest memoriu general. Prin acestea – conditionari si reglementari urbanistice – se realizeaza cresterea ariei constructiilor de locuinte ale zonei str. Dunarii, stabilirea aliniamentelor, din perspectiva confortului si protectiei mediului.

Intocmit,
Arh. Dipl.**DanielVanca**