

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.
- H.C.L. nr579/2018
- H.C.L. nr.493/2014

CAP.1 INTRODUCERE

a) Date de recunastere a investitiei

Denumirea lucrarii	RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE PE VERTICALA APARTAMENTE 1 SI 2, FARA SUPLIMENTAREA NUMARULUI DE UNITATI LOCATIVE
Beneficiari	SZELITZKY EMOKE VIDREAN DOREL
Amplasament	Cluj-Napoca str.Mărășești nr.67,
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 al municipiului Cluj-Napoca.

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

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 in partea nord-estica fata de centrul orasului Cluj-Napoca, respectiv in cartierul Marasti.

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

Imobilul studiat pentru construirea unei mansarde deasupra imobilului, pentru SZELITZKY EMOKE (ap.1) și VIDREAN DOREL (ap.2), se afla in intravilanul orasului Cluj-Napoca, in cartierul Marasti. Imobilul având 5 apartamente parter este delimitat astfel: la vest domeniu privat, la nord domeniu privat, la est domeniu privat, la sud domeniu public respectiv strada Mărășești.

a) Regimul juridic

Imobil situat în intravilanul oraşului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitecturale urbanistice

Construcţie aflată în coproprietate privată, terenul curţii aflat în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

b) Analiza fondului construit existent

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

Zona studiată are prin PUG destinaţia (UTR – Lip) "Locuinţe cu regim redus de înălţime, dispuse pe un parcelar de tip periferic".

c) Caile de comunicaţie

str. Mărăşeşti.

d) Echiparea edilitară

□ **Alimentarea cu apă**

Imobilul este racordat la reţeaua publică strădală de alimentare cu apă potabilă.

□ **Canalizarea**

Imobilul este racordat la reţeaua de canalizare.

□ **Alimentarea cu energie electrica**

Imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrica.

□ **Alimentarea cu energie termica**

Imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu gaz.

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

a) Elementele de tema

Investitorii, SZELITZKY EMOKE (ap.1) și VIDREAN DOREL (ap.2), au solicitat proiectantului realizarea design-ului pentru etajarea și mansardarea apartamentelor pentru folosinta proprie.

Accesul se va face din str. Mărășești.

b) Descrierea solutiei

Beneficiarii, SZELITZKY EMOKE (ap.1) și VIDREAN DOREL (ap.2), in urma cererii formulate primariei municipiului Cluj-Napoca, au obtinut certificatele de urbanism cu numarul 156/09.01.2020 și 4178/27.09.2019, prin care se aproba realizarea obiectivului propus.

Obiectivul propus(etaj+mansarda) va fi amplasat ca al doilea și al treilea nivel deasupra nivelului parter al imobilului de locuinte .

Imobilul este amplasat conform planului de situatie anexat prezentei documentatii, cu front fara retragere la str, Mărășești, fata de limita la N ca 4.09 m, fata de limita la V cu calcan, iar la E cu 6,35m.

Etajul și mansarda propusa se va construi de asemenea cu calcan în partea de V înspre vecinatatea de la nr.65A.

Se propune amenajarea a 5 locuri de parcare dispuse în curtea imobilului, ce vor deservi cele 5 apartamente ale întregului imobil.

Se va asigura zona plantată cu vegetație înaltă și joasă, pentru protecție. Rigola de scurgere a apelor pluviale se propune să fie carosabilă și la marginea aleilor și platformelor de parcare.

Se vor respecta limitele impuse de legislația în vigoare.

1.-Arhitectura; Rezistența:

Imobilul în întregime va avea ca regim de înălțime existent P parțial (ap. 3; 4 și 5) și propus P+1E+M parțial (ap.1 și 2).

Etajul și mansarda vor conține câte 3 camere, o bucatărie, o baie și hol cu casa scării. Zidăria se va executa din cărămizi de b.c.a. iar acoperișul va fi de tip șarpantă de lemn. Golurile se vor executa din ferestre cu geam termopan pe țimplărie p.v.c. iar învelișul va fi din tablă metalică. Peretii interiori se vor executa parțial din zidărie b.c.a. și pereti ușori din rigips.

Baile, vor avea ca finisaje pardoseli din gresie, zugrăveli lavabile și faianță pe pereti. Camerele parchet ca pardoseala și zugrăveli lavabile pe pereti.

Înălțimea la cornișă a clădirii va fi $H_c = +6,00m.$, iar înălțimea maximă la acoperiș este $H_{max.} = +10,00m.$, față de cota $+0,00$ a pardoselii parter.

c) Organizarea circulațiilor

Se vor realiza platforme de parcare cu rigole pentru colectarea apelor pluviale.

d) Regimul de inaltime

Constructia propusa, va avea un regim de inaltime de P+1E+M.

e) Modul de utilizare a terenului

Terenul va fi utilizat in limitele prevazute, conform Regulamentului PUG mun. Cluj-Napoca, pentru locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip periferic [cai de acces, platforme de acces, zone verzi, plantatii de protectie, etc].

f) Plantatii, protectia mediului

Se propun plantatii cu vegetatii inalte si joase.

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

g) Bilant teritorial

Teritoriu aferent	existent mp	existent %	propus mp	propus %
Cladiri	352,00	38,4	352,00	38,4
Spatii verzi	0,00	0,0	319,12	35
Alei, platforme	0,00	0,0	125,41	13,7
Trotuar c-tii	0,00	0,0	80,66	8,8

POT existent	38,4%	POT propus	38,4%
CUT existent	0,3	CUT propus	0,5

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

CAP.5 CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste conditionarile si reglementarile urbanistice, in vederea construirii obiectivului mentionat in acest memoriu general. Prin acestea – conditionari si reglementari urbanistice – se realizeaza cresterea volumului construit din mun. Cluj-Napoca.

Intocmit,
Arh. Dipl. Daniel Vanca

