

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 recunoaştere a investiţiei

Denumirea lucrării	P.U.D. CONSTRUIRE MANSARDĂ ÎN POD EXISTENT FĂRĂ MODIFICAREA VOLUMETRIEI, MODIFICĂRI INTERIOARE
Beneficiari	PETEAN FLORINA, POP RAREŞ IOAN, POP FLAVIA
Amplasament	Cluj-Napoca str.Constantin Brancuşi nr.22
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 central-sudică fata de centrul orasului Cluj-Napoca, respectiv in cartierul Andrei Mureșanu.

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

Imobilul studiat pentru amenajarea unei mansarde în pod existent, pentru PETEAN FLORINA, POP RAREȘ IOAN și POP FLAVIA , se afla in intravilanul orasului Cluj-Napoca, in cartierul Andrei Mureșanu. Imobilul având un apartament parter și etaj este delimitat astfel: la nord-vest domeniu privat, la sud-vest domeniu privat, la sud-est domeniu privat, la nord-est domeniu public respectiv strada Constantin Brancuși.

a) Regimul juridic

Imobil situat în intravilanul orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobil teren și construcție aflat în proprietate privată.

b) Analiza fondului construit existent

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

Zona studiată are prin PUG destinația (UTR – RrM1) ”Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis”.

c) Caile de comunicație

str. C. Brancuși.

d) Echiparea edilitară

□ Alimentarea cu apă

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

□ Canalizarea

Imobilul este racordat la rețeaua de canalizare.

□ Alimentarea cu energie electrică

Imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

□ Alimentarea cu energie termică

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, PETEAN FLORINA, POP RAREȘ IOAN și POP FLAVIA, au solicitat proiectantului realizarea design-ului pentru mansardarea podului existent pentru folosința proprie.

Accesul se va face din str. C. Brancuși.

b) Descrierea solutiei

Beneficiarii, PETEAN FLORINA, POP RAREȘ IOAN și POP FLAVIA, în urma cererii formulate primăriei municipiului Cluj-Napoca, au obținut certificatul de urbanism cu numărul 1899/19.07.2022, prin care se aproba realizarea obiectivului propus.

Obiectivul propus (mansardare) se va realiza în podul existent fără modificarea volumetriei.

Imobilul este amplasat conform planului de situație anexat prezentei documentații, cu front fără retragere la str. C. Brancuși, față de limita la N-V cu 3.57 m, față de limita la S-E cu calcan, iar la S-V cu 7,24m.

Mansarda se va amenaja în podul existent de asemenea cu calcan în partea de S-E înspre vecinătatea de la nr.24.

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.

Se vor respecta limitele impuse de legislația în vigoare.

1.-Arhitectura; Rezistența:

Imobilul în întregime va avea ca regim de înaltime $D_{P+P+E_P+M_P}$.

Mansarda va contine 3 dormitoare, o baie si hol cu casa scarii. Zidaria interioară se va executa din pereți ușori de rigips iar acoperisul va rămâne de tip sarpanta de lemn. Golurile în acoperiș se vor executa cu ferestre de tip luminatoare.

Baia , va avea ca finisaje pardoseală din gresie, zugraveli lavabile si faianță pe pereți . Camerele parchet ca pardoseala si zugraveli lavabile pe pereți.

Inaltimea la cornisa a cladirii va rămâne $H_c = +8,0m.$, iar inaltimea maxima la acoperis este $H_{max.} = +11,0m.$, fata de cota $\pm 0,00$ a pardoselii parter.

c) Organizarea circulatiilor

Se vor realiza platforme alei auto și pietonale cu rigole pentru colectarea apelor pluviale.

d) Regimul de înaltime

Constructia propusa, va avea un regim de înaltime de $D_{P+P+E_P+M_P}$.

e) Modul de utilizare a terenului

Terenul va fi utilizat in limitele prevazute, conform Regulamentului PUG mun. Cluj-Napoca, pentru locuinte în parcelar riveran principalelor artere de trafic cu regim de construire închis [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 alei și parcare pe dale înierbate si plantatii in sistem peisager.

g) Bilant teritorial

Teritoriu aferent	existent mp	existent %	propus mp	propus %
Cladiri	126,0	53,3	126,0	53,3
Spatii verzi+ alei înierbate	24,05	10,2	74,61	31,5
Platforme	13,83	5,86	17,96	7,6
Trotuar c-tii	10,16	4,3	10,16	4,3
POT existent	53,3%		POT propus	53,3%
CUT existent	1,0		CUT propus	1,4

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**



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Vanca", written over a horizontal line.