

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 LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ
Beneficiar	GREC ALIN RAREŞ
Amplasament	Cluj-Napoca str.Tarnavelor nr.18
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-estica fata de centrul orasului Cluj-Napoca, respectiv in cartierul Între Lacuri.

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat pentru construirea unei locuinte unifamiliale, pentru Grec Alin Rareş , se afla in intravilanul orasului Cluj-Napoca, in cartierul Între-Lacuri. Terenul având o construcție existentă este delimitat astfel: la nord domeniu public respectiv strada Tarnavelor, la vest domeniu privat, la sud domeniu privat și la est domeniu privat.

a) Regimul juridic

Imobil situat in intravilanul orasului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Imobil teren și construcție aflat în proprietate privată.

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 $a_g = 0.10g$ si perioada de colt $T_c = 0.70$ sec; $P_{conv} = 350.00$ Kpa.

Zona studiata are prin PUG destinatia (UTR – Lip) ”Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic”.

c) Caile de comunicatie

Str. Tarnavelor.

d) Echiparea edilitara

□ Alimentarea cu apa

Imobilul este racordat la rețeaua publica stradala de alimentare cu apa potabila.

□ Canalizarea

Imobilul este racordat la rețeaua 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

Investitorul, Grec Alin Rareș, a solicitat proiectantului realizarea design-ului pentru construirea unei locuințe unifamiliale.

Accesul se va face din str. Tarnavelor.

b) Descrierea solutiei

Beneficiarul, Grec Alin Rareș, în urma cererii formulate primăriei municipiului Cluj-Napoca, a obținut certificatul de urbanism cu numărul 1506/13.05.2021, prin care se aproba realizarea obiectivului propus.

Obiectivul propus (construire locuință unifamilială) se va realiza pe terenul cu suprafața de 1000 m² pe care există o construcție cu destinația „locuință unifamilială”.

Imobilul existent pe teren este amplasat conform planului de situație anexat prezentei documentații, cu retragere la str. Tarnavelor de 3,31 m, față de limita la V cu 6,07 m, față de limita la S cu 32,68 m, iar la V cu 3,16 m.

Construcția propusă se va amplasa pe același teren la o distanță de 13,12 m față de construcția existentă la N, față de limita la vest cu 3,00 m, față de limita la S cu 6,00 m și față de limita la E cu 5,31 m.

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:

Imobilul va avea ca regim de inaltime propus de S+P+E+R. Functiunile admise sint cele pentru locuinte permanente.

Imobilul va fi racordat independent la retelele edilitare existente in zona (curent electric, apa.)

Imobilul va contine la subsol casa scării 9,94 m², camera depozit 13,6 m², spațiu tehnic 13,00 m², centrala termică cu spălătorie-uscătorie 43,63 m² și o camera întreținere fizică 32,02 m²; la parter antreu cu casa scării 9,94 m², bucătărie 10,00 m², camera de zi 33,36 m², birou 17,42 m², camera hobby 13,16mp, debara 2,84m², baie 8,32 m², si un dormitor 13.00m²; la etaj casa scării 9,94 m², camera de zi 43,36 m², dormitor matrimonial 17,42 m², dresing 2,84 m², baie de 8,32mp, doua dormitoare de 13,00 m² și două balcoane de 6,63 m² si respectiv 7,56 m²; la etajul retras casa scării 9,94 m², o cameră de zi cu chicinetă 32,03 m², un dormitor 14,16 m² și o baie 7,27 m². Baile si bucataria vor avea ca finisaje pardoseli din gresie, zugraveli lavabile si faianta pe pereti . Camerele parchet ca pardoseala si zugraveli lavabile pe pereti.

2 -Rezistenta:

- Se vor realiza fundatii continue de beton ce vor susține cadre din stalpi și grinzi de b. a.

- Plăcile dintre nivele vor fi din beton armat de 15 cm. grosime, iar acoperisul va fi de tip sarpanta de lemn. Zidaria exterioara s-a prevazut din caramizi de 30 cm grosime iar compartimentarile interioare din zidărie de 25 cm și 15 cm.

Inălțimea la cornișă a clădirii va fii Hc = +8,85m., iar înălțimea maximă la acoperis este Hmax.= +10,40m., față de cota +-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 inaltime

Construcția propusă, va avea un regim de înălțime de S+P+E+R.

e) Modul de utilizare a terenului

Terenul va fi utilizat in limitele prevazute, conform Regulamentului PUG mun. Cluj-Napoca, pentru locuințe în parcellar de tip periferic cu regim redus de înălțime [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	132,15	13,2	271,9	27,1
Spatii verzi	739,21	73,9	454,19	45,4
Alei, Platforme	0,00	0,00	135,12	13,5
Trotuar c-tii	50,81	5,0	114,08	11,4

POT existent	13,2%	POT propus	27,1%
CUT existent	0,2	CUT propus	0,6

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**

