



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.2, et.1 ap.7

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



denumirea lucrării:

***DESFIINTARE CORP C1
SI CONSTRUIRE IMOBIL CU
SERVICII MEDICALE PUBLICE SI LOCUINTE
DE SERVICIU, IMPREJMUIRE***

beneficiari: REDNIC GEORGEL si REDNIC NATALIA-VIORELA

amplasament: jud. Cluj, Loc. Cluj Napoca, Str. Crizantemelor nr. 9

faza de proiectare: P.U.D.

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

*proiect nr.:*24/2021

data proiectării: 03/2023



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.2, et.1 ap.7

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



LISTĂ SEMNĂTURI PROIECT

*denumirea lucrării: DESFIINTARE CORP C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL CU
SERVICII MEDICALE PUBLICE SI LOCUINTE DE SERVICIU,
IMPREJMUIRE*

amplasament: jud. Cluj, Loc. Cluj Napoca, Str. Crizantemelor nr. 9

*beneficiari: REDNIC GEORGEL si REDNIC NATALIA-VIORELA
faza de proiectare: P.U.D.*

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

proiect nr.: 24/2021

-proiectant de specialitate:

BIROU DE ARHITECTURA ȘIMON CIPRIAN

urb. arh. Simon Ciprian



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.2, et.1 ap.7

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



BORDEROU PROIECT

- Foaie de capat
- Borderou
- Lista semnături proiect
- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciara
- Avize și acorduri
- Aviz arhitect sef
- HCL PUD
- Acord Vecini
- Aviz Siguranta Circulatiei
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Dovada achitatarii taxei RUR
- Memoriu tehnic justificativ

PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|-----|-------------|
| • Plan de incadrare | A01 | scara - |
| • Plan - situatia existenta | A02 | scara 1:200 |
| • Plan - reglementari urbanistice | A03 | scara 1:200 |
| • Plan - reglementari edilitare | A04 | scara 1:200 |
| • Plan –circulatia terenurilor | A05 | scara 1:200 |
| • Ilustrare urbanistica | A06 | scara - |

Intocmit:

Arh. Simon Ciprian

martie 2023



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.2, et.1 ap.7
Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462
Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000
pentru aprobarea reglementarii tehnice

„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL
PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

*denumirea lucrării: DESFIINTARE CORP C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL CU
SERVICII MEDICALE PUBLICE SI LOCUINTE DE SERVICIU,
IMPREJMUIRE*

amplasament: jud. Cluj, Loc. Cluj Napoca, Str. Crizantemelor nr. 9

beneficiari: REDNIC GEORGEL si REDNIC NATALIA-VIORELA

faza de proiectare: P.U.D.

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

proiect nr.: 24/2021

Obiectul lucrării:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2307/22.07.2021, s-a solicitat de către serviciul de urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „DESEFIINTARE CORP C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL CU SERVICII MEDICALE PUBLICE SI LOCUINTE DE SERVICIU, IMPREJMUIRE” pentru beneficiarii REDNIC GEORGEL si REDNIC NATALIA-VIORELA. Terenul pe care se va amplasa noul corp de cladire, are suprafata de **461 mp**, cu destinatia de teren intravilan si este în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat in perimetrul intravilan al municipiului Cluj Napoca, zona studiata aflandu-se in afara perimetrului de protectia a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Documentatia P.U.D. urmareste sa reglementeze elementele urbanistice in vederea interventiei propuse (amplasarea constructiilor, a acceselor si integrarea in fondul construit).

Beneficiarul a solicitat realizarea proiectului în baza temei de proiect insotita de extrasele de Carte Funciara si a certificatului de urbanism sus-amintit.



2. Incadrarea în zona:

Situatia obiectivului in cadrul localitatii:

Amplasamentul este adiacent strazii Crizantemelor fiind delimitat astfel:

- La Vest - proprietate privata (Nr. Topo 3391) (Fam. Sandor)
- La Nord - proprietate privata (Nr. cad 281418 si 297553)
- La Est - proprietate privata (Manastirea Greco-Catolica Sf. Macrina)
- La Sud - front la str. Crizantemelor

Terenul se identifica prin:

- nr. Cadastral 287197, teren intravilan avand suprafata de 461,00 mp conform masuratorilor topografice si CF nr. 287197 Cluj Napoca anexat.

Anterior prezentului proiect s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica;
- P.U.G. existent al municipiului Cluj Napoca;

Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Planului Urbanistic General al mun. Cluj Napoca si a Regulamentului de Construire aferent, parcela studiata se afla in unitatea teritoriala cu indicele **Is_A - Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente (subzona S_Is)** și face precizări cu privire la :

Utilizari admise;

Utilizari admise cu conditionari;

Utilizari interzise;

Regimul de aliniere, amplasarea cladirilor fata de aliniament;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela ;

Circulatii si accese;

Stationarea autovehicolelor;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;

Aspectul exterior al cladirilor ;

Conditii de echipare edilitara ;

Spatii libere si spatii plantate ;

Imprejmuiri ;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Indicii de ocupare a terenului: P.O.T.max = 60 % C.U.T.max = 2,2 %
- Nu s-au efectuat studii concomitente



3. Situatia existenta:

Analiza fondului construit existent:

Zona este caracterizată de un parcelar relativ omogen și regulat, cu ansambluri independente dedicate institutiilor publice si locuirii colective dar si cu funcțiuni rezidențiale de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale).

Parcela studiata are forma dreptunghiulara relativ regulata cu un front la strada principala de aprox. 11,23 metri. Pe parcela exista o constructie amplasata pe latura estica de proprietate (lipita la calcan si aliniata cladirii invecinate) si retrasa cu aprox. 3 metri fata de aliniamentul la strada Crizantemelor, avand o suprafata construita de 103,00 mp. Constructia este o casa de locuit cu regim de inaltime S+P, cu fundatii din beton, pereti din caramida, planseu din lemn si invelitoare din tigla. Locuinta este compusa din pivnita, 2 camere, bucatarie, camara, baie, antreu si magazie.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

- Constructii existente	=	103,00 mp
- Circulatii auto	=	32,78 mp
- Circulatii pietonale	=	21,31 mp
- Zone verzi	=	303,91 mp
<hr/>		
TOTAL SUPRAFATA:		461,00 mp

Cai de comunicatie:

Principala cale de acces spre parcela studiata este str. Crizantemelor avand doua benzi de circulatie auto, spatii verzi si trotuare amenajate, cu o ampriza totala de aprox 13 m.

Regimul Juridic:

Beneficiarii acestei investiții, REDNIC GEORGEL si REDNIC NATALIA-VIORELA detin in proprietate intreaga constructie si terenul aferent conform extrasului CF nr. 287197 Cluj Napoca anexat.

Echiparea edilitara:

Zona are echipare edilitara completa, pe strada Crizantemelor existand retele de apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, cablu tv etc.

Analiza geotehnica:

Amplasamentul aflat in studiu este stabil, inniebat, cu o inclinatie mica si nu prezinta deformari de suprafete evidente. Din punct de vedere geologic terenul



este alcatuit din sol vegetal, umplutura heterogena si argila prafoasa. Din punct de vedere seismic terenul studiat se afla in zona seismica de gradul 6. Apa subterana nu a aparut in lucrarile geotehnice executate.

4.Reglementari

Elemente de tema:

Elementele de tema sunt stabilite de comun acord cu autoritatile locale si beneficiarul acestei lucrari, elemente prezente in prevederile C.U.

Reglementarile propuse prin prezentul PUD sunt intocmite tinandu-se cont de caracterul zonei, de vecinatatile existente, de accese si de orientare fata de punctele cardinale.

Tema de proiect constă in deființarea corpului C1 existent si in construirea unui imobil cu servicii medicale publice si locuinte de serviciu, precum si a imprejmuirii necesare. Terenul va fi amenajat tinand cont de circulatiile necesare unei asemenea functiuni. Locurile de parcare necesare se vor asigura in interiorul incintei - la sol (intr-un garaj colectiv suprateran) cu acces din str. Crizantemelor.

Descrierea solutiei:

Beneficiarul doreste demolarea constructiei existente si construirea unei imobil de servicii medicale publice - incluzand spatiile administrative necesare si o locuinta de serviciu, precum si imprejmuirea terenului. Regimul de înălțime al imobilului propus va fi P+4 iar constructia va fi realizata pe structura din cadre de b.a. cu pereti de inchidere din caramida, pe fundații din beton izolate din b.a. Imobilul va fi construit continuand frontul cladirii invecinate, alipit calcanului acesteia (fara depasirea lui) si va avea retrageri succesive pe latura opusa calcanului existent (retragerile vor fi la cel puțin 4,5 m fata de aceasta latura). Spatiile de servicii medicale specifice vor fi amenajate la parter, etajul 1 si etajul 2, etajele 3 si 4 fiind destinate spatiilor administrative aferente si locuintei de serviciu (un apartament cu o camera prevazut cu acces separat si toate incaperile necesare) . Finisajele clădirii vor fi de calitate superioară, predominând materialele naturale, armonizate într-o arhitectură curată, contemporană si care tine cont de amplasarea pe teren si insorire.

Se mai dorește și amenajarea peisagistică a curții imobilului, prin realizarea de pavaje, inierbări cu gazon și plantări de arbori si plante ornamentale. Suprafata spatiilor verzi asigurate la sol va fi de cel puțin 20% din suprafata totala a parcelei.

Organizarea circulatiei:

La terenul studiat se ajunge cu accese auto si pietonale amenajate direct din strada Crizantemelor, al carei profil stradal nu se modifica. Locurile de parcare auto necesare se vor realiza in interiorul incinte, la sol (in garaj colectiv



suprateran), iar intrarea și ieșirea autoturismelor se va face cu fața, existând în interior suficient loc pentru întoarcere. Cladirea va fi dotata și cu necesarul de locuri de parcare pentru biciclete.

Profilul stradal:

Profilul stradal al strazii Crizantemelor nu se modifica.

Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Regimul juridic și proprietatea terenurilor sunt prezentate in plansa A05. Nu sunt necesare operatiuni de dezmembrare sau de trecere a unor bucati de teren in domeniul public.

Echiparea edilitara:

Zona dispune de toate dotarile necesare: retele de apa, canalizare, gaz, energie electrica si telefonizare iar constructia propusa se va racorda la aceste retele. Nu se admite amplasarea de antene de telefonie mobila pe cladirea propusa.

Bilant teritorial:

REGIMUL DE INALTIME EXISTENT: S+P

REGIMUL DE INALTIME PROPUS: P+4

BILANȚ TERITORIAL PARCELA STUDIATA					
Nr. crt.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	CONSTRUCTII	103.00 mp	22.34 %	220,0 mp	47,72 %
2	CAROSABIL	32.78 mp	7.11 %	129,3 mp	28,06 %
3	PIETONAL	21.31 mp	4.62 %	19,5 mp	4,22 %
4	SPATII VERZI	303.91 mp	65.93%	92,2 mp	20,00 %
5	TOTAL	461.00 mp	100 %	461.00 mp	100 %
PARCARI necesare = 7			POT propus = 47.72 %		
S desfasurata = 765 mp			CUT propus = 1.66		
CALCUL NECESAR DE PARCARI					
Nr locuri pe parcare AUTO = 1 loc /80 mp AU pt servicii med					
S utila totala = 520.00 mp -->Nr. parcarilor auto necesare =7					
Nr locuri pe parcare BICICLETE = 1 loc /100 mp AU pt servicii med					
S utila totala = 520.00 mp -->Nr. parcarilor biciclete necesare =6					



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.2, et.1 ap.7

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



5.Concluzii:

Necesitatea întocmirii prezentului P.U.D. a rezultat în urma intenției beneficiarilor de a construi un imobil cu servicii medicale publice și locuințe de serviciu în mun. Cluj Napoca pe str. Crizantemelor nr. 9 , în baza temei de proiect însoțită de extrasul de Carte Funciara și a Certificatului de Urbanism obținut în prealabil.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu cele ale P.U.G. mun Cluj Napoca și ale Regulamentului General de Urbanism, arhitectura clădirii propuse armonizându-se cu specificul zonei.

Intocmit,

arh. Simon Ciprian

Cluj-Napoca, martie 2023