



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [office@endorfinaconcept.ro](mailto:office@endorfinaconcept.ro) tel. +40 754 452 988

Documentație pentru obținerea

---

**Plan Urbanistic de detaliu pentru  
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT,  
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

Str. Aurel Vlaicu, nr. 21, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar: **R.D.B IMMO S.R.L**  
Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea, nr.1,  
etaj 2, ap.8 jud. Cluj

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI: 36330743, J12/2738/2016**  
Str. Cuza Voda, nr. 20, Floresti, jud Cluj  
tel. 0754452988

Simbol proiect: **118/2021**

Faza proiect: **P.U.D**

Cluj-Napoca  
Mai 2023

---



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [office@endorfinaconcept.ro](mailto:office@endorfinaconcept.ro) tel. +40 754 452 988

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

1. Fişa proiectului
2. Extrase de carte funciara
3. CI
4. Memoriu tehnic

### **B. Piese desenate**

U01	Plan de încadrare in zona	-----
U02	Plan situatie existenta	sc. 1:125
U03	Reglementari urbanistice	sc. 1:200
U04	Circulatia terenurilor	sc.1:200
U05	Rețele edilitare	sc.1:200
U06	Ilustrare urbanistica	-----
U07	Plan parter	1 : 75
U08	Plan subsol	1 : 75
U09	Plan etaj curent	1 : 75
U10	Plan etaj retras 1	1 : 75
U11	Plan etaj retras 2	1 : 75
U12	Studiu de insorire	-----



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [office@endorfinaconcept.ro](mailto:office@endorfinaconcept.ro) tel. +40 754 452 988

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** PUD: Plan Urbanistic de detaliu pentru **PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

**Amplasamentul obiectivului:** Str. Aurel Vlaicu, nr. 21, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Proiectantul lucrării:** **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20  
tel. 0754 452 988

**Beneficiarul lucrării:** **R.D.B IMMO S.R.L**  
Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea, nr.1,  
etaj 2, ap.8 jud. Cluj

**Simbol proiect:** **118/2022**

**Faza de proiect:** **P.U.D**

### 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

#### **2.01. Obiectul proiectului**

Tema de proiectare propune construirea unui imobil mixt, pe parcela identificata cu **nr. CAD 340312**, avand suprafata de **431.00 mp**.

#### **2.02. Incadrarea in zona – Amplasament**

##### **Incadrare in localitate si zona:**

Terenul se situeaza in intravilanul Mun. Cluj-Napoca, judetul Cluj, in partea de est a acestuia, in afara perimetrului de proiectie. Parcela se situeaza, conform P.U.G. Cluj-Napoca, in **UTR RrM1- parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis.**

##### **Surse de documentare**

Extrase CF  
PUG Cluj-Napoca  
Ridicare topografica  
Geoportal ANCPI  
Google Maps



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [office@endorfinaconcept.ro](mailto:office@endorfinaconcept.ro) tel. +40 754 452 988

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.01. Descrierea terenului**

Terenul studiat este liber de constructii, are forma regulata si acces pe latura sudica din str. Aurel Vlaicu. Terenul, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 340312, are o **suprafata de 431.00 mp** si se incadreaza, conform PUG Cluj-Napoca in **RrM1- parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis.**

#### **Regim juridic**

Terenul studiat identificat cu **nr. CF 340312, nr. CAD 340312** se afla in posesia beneficiarului R.D.B IMMO S.R.L

#### **Regim economic**

Terenul se situeaza in intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

#### **Regimul tehnic**

Conform CF nu exista inscrieri cu privire la sarcini.

#### **3.02. Vecinatati**

Sud: circulatie publica, str. Aurel Vlaicu

Est: proprietate privata, anexa- parter, nr CAD 270137–C3

Nord: proprietate privata, imobil mixt, S+P+3+M

Vest: proprietate privata, imobil mixt, 2+P+6, aflat in curs de executie conf HCL 439/2020, avandu-l ca dezvoltator imobiliar tot pe beneficiarul acestei lucrari.

#### **3.03.Cai de comunicatie – accese**

Accesul pe parcela se realizeaza din str. Aurel Vlaicu.

#### **3.04.Echipare edilitara**

Zona este echipata complet din punct de vedere tehnico-edilitar.

### **4. SITUAȚIA PROPUȘĂ**

#### **4.01. Elemente de tema**

Tema de proiectare propune construirea unei clinici medicale si amenajarea incintei. Imobilul propus va avea regimul de inaltime de 1S+P+3+1R iar pentru imbunatatirea calitatii mediului va fi prevazuta o terasa inierbata.

Spatiul ramas neconstruit va fi alocat spatiului verde, zonelor pietonale, acceselor auto a vehiculelor. Accesul auto si pietonal in incinta se va realiza in continuare din str. Aurel Vlaicu, aflata pe latura sudica a prcelei.

Parcela care face obiectul acestei documentatii poate fi identificata dupa cum urmeaza:

- **Nr. CF 340312, nr. CAD 340312**, avand ca si **suprafata totala 431.00 mp.**



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [office@endorfinaconcept.ro](mailto:office@endorfinaconcept.ro) tel. +40 754 452 988

#### **4.02. Determinarea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica**

Din punct de vedere urbanistic si arhitectural solutia propusa nu va aduce modificari zonei si se va incadra in caracterul acesteia, preluand aliniamentele si retragerile existente.

#### **4.03. Organizarea circulatiei, parcaje, accese**

Accesul pietonal si auto se vor mentine, ele realizandu-se in continuare de pe latura sudica, din str. Aurel Vlaicu. Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in subsol, circulatiile fiind organizate astfel incat cea pietonala sa nu fie perturbata de circulatia auto. Accesul auto in subsol se va realiza cu ajutorul unui ascensor auto, dotat cu semafor si spatiu de asteptare in caz de necesitate.

#### **4.04. Circulatii pietonale, circulatii auto si spatii verzi**

Accesul auto si pietonal se vor realiza in continuare de pe aceeasi latura, cea sudica, din str. Aurel Vlaicu. Accesul pe parcela atat pietonal cat si auto va realiza de pe latura sudica, direct din str. Aurel Vlaicu. Accesul auto se va realiza semaforizat.

Fasia aferenta domeniului public din fata parcelei studiate se va amenajat de catre beneficiar. Va exista necesarul de spatii verzi care sa confere parcelei o atmosfera placuta. Totodata, pentru imbunatatirea calitatii mediului va fi prevazuta o terasa inierbata.

#### **4.05. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine**

Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine va fi conf. RLU: retragere posterioara de min. 6.00 m dar nu mai putin decat H/2.

#### **4.06. Regimul de inaltime**

Cladirea propusa va avea regimul de inaltime 1S+P+3E+2R si va prelua aliniamentul existent al cladirilor invecinate.

#### **4.07. Structura**

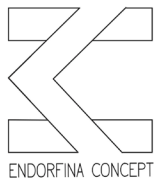
Structura imobilului va fi pe cadre, cu stalpi si placi din beton armat, si inchideri din caramida.

#### **4.08. Utilitatile edilitare**

Imobilul se va racorda la retelele existenta in zona. Amplasamentul este in vecinatatea tuturor retelelor edilitare.

#### **4.09. Depozitarea si evacuarea deseurilor**

Deseurile se vor depozita intr-un spatiu special amenajat, o platforma gospodareasca amplasata in interiorul parcelei cu acces facil din strada si vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate in baza unui contract.



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [alida.visan@gmail.com](mailto:alida.visan@gmail.com), +40754 452 988

#### **4.10. Bilant teritorial**

**S teren = 431.00 mp**

**UTR \_RrM1-** parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis.

**POTmax= 50%**

**CUTmax= 2.6**

**Regim Hmax- (1-3S)+P+5+1R**

#### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

**Sc existenta= 0.00 mp**

**Scd existenta= 0.00 mp**

**POT existent= 0.00%**

**CUT existent= 0.00**

#### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

**Sc propusa= 156.80 mp**

**Scd propusa= 970.60 mp** (Scd propusa incluzand subsolul= 1246.20 mp)

**S verde= 147.90 mp** (din care 88.5 mp pe sol natural, 20.5%)

**S carosabila= 95.10 mp**

**S pietonala= 52.20 mp**

**Regim de inaltime (S)+P+3E+2R**

Hmax cornisa = 18.00 m, Hmax= 18.50 m

**Nr. apartamente= 8**

**Nr. spatii comerciale= 1** (Au spatiu comercial= 49.90 mp)

**Nr. locuri de parcare = 9** (1 in incinta, 8 in subsol)

Nr. locuri deparcare biciclete= 8.

**POT propus= 33.82%, CUT propus= 2.25**

#### **ORGANIZARE FUNCTIONALA**

Subsol: 8 locuri de parcare, casa de scara si ascensor auto

Parter: spatiu comercial cu depozit, casa de scara si ascensor auto

Etaj 1- 2 apartamente

Etaj 2- 2 apartamente

Etaj 3- 2 apartamente

Etaj 4 (1R)- 2 apartamente de tip duplex

Etaj 5 (2R)- al 2-lea nivel al apartamentelor duplex

Intocmit,  
**arh. stag. Vlad RAȚ**

Sef de proiect,  
**arh. urb. Alida VIȘAN**