



**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

Documentatie pentru obtinerea

---

**Plan Urbanistic de detaliu pentru  
CONSTRUIRE IMOBIL ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ÎMPREJMUIRE,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE**

Str. Piezișă, nr 8, Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar: **BEDO ROBERT-LASZLO, BEDO AURA-SONIA, BOTA LEHEL-TIHAMER**  
Str. Eroilor, nr. 18C, Scara 2, Et. 1, Ap. 12,  
Sat. Floresti, Com. Floresti, Jud. Cluj

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI 36330743, J12/2738/2016**  
Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20  
tel. 0754 452 988

Simbol proiect: **70/2020**

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

Cluj-Napoca  
Septembrie 2023

---



**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

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

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

### **B. Piese desenate**

U01	Plan de încadrare in teritoriu	-----
U02	Situatie existenta	sc. 1:300
U03	Reglementari urbanistice	sc. 1:200
U04	Reglementari echipare edilitara	sc.1:300
U05	Obiective de utilitate publica	sc.1:300
U06	Desfasurata stradala	sc. 1: 250
U07	Ilustrare urbanistica	-----
U08	Studiu de insorire	-----



**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

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** PUD:CONSTRUIRE IMOBIL ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE

**Amplasamentul obiectivului:** Str. Piezisa, nr 8, 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:** BEDO ROBERT-LASZLO, BEDO AURA-SONIA, BOTA LEHEL-TIHAMER  
Str. Eroilor, nr. 18C, Scara 2, Et. 1, Ap. 12,  
Sat. Floresti, Com. Floresti, Jud. Cluj

**Simbol proiect:** 70/2020

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

### 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

#### 2.01. Obiectul proiectului

Tema de proiectare propune construirea unui imobil cu functiune alimentatie publica, pe un teren aflat in intravilan (UTR ZCP\_M2), cu o suprafata de 398.00 mp aflat in propretatea beneficiarului (NR.CAD 292809). Tot in proprietatea beneficiarului se afla si fasia dezmembrata spre strada, pentru largirea acesteia de la un profil momentan insuficient la un profil stradal de 8.00 m, cu o suprafata de 30.00 mp (NR.CAD 292 808, 31.00 mp masurati).

#### 2.02. Incadrarea in zona – Amplasament

**Incadrare in localitate si zona:**

Terenurile studiate se situeaza in intravilanul orasului Cluj-Napoca.



**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

### Surse de documentare

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

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.01. Descrierea terenului

#### Regim juridic

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie sunt identificate prin:

- CF nr.292809, proprietari **BEDO ROBERT-LASZLO, BEDO AURA-SONIA, BOTA LEHEL-TIHAMER**, avand ca **suprafata 398.00 mp**.
- CF nr.292808, proprietari **BEDO ROBERT-LASZLO, BEDO AURA-SONIA, BOTA LEHEL-TIHAMER**, avand ca **suprafata 30.00 mp**, reprezentand suprafata de teren dezmembrata pentru largirea profilului stradal (31.00 mp masurati conform cf nr.292808).

#### Regim economic

Actualmente terenul studiat este liber de construcții, clădirea existentă fiind în curs de demolare. Accesul se realizează din strada Piezișă, drum de interes local, aflat pe latura estică a terenului.

Conform CF, **categoria de folosinta a terenurilor este: curți construcții.**

Conform CF 292808, terenul este descris astfel: „*Terenul este parțial împrejmuit, suprafață de acces pentru lotul 2*”

Conform CF 292809, terenul este descris astfel: „*Terenul este împrejmuit. Accesul se face prin suprafața imobilului cu nr.cadastral: 292808,*”

Nu exista înscrieri privitoare la sarcini.

#### Regimul tehnic

Conform **PUG Cluj-Napoca**, terenul se află în **intravilan**.

**Sc** existenta = **0.00 mp**;      **POT** existent = **0.00 %**

**Scd** existent = 0.00 mp;      **CUT** existent = 0.00

### 3.02. Vecinatati (zona studiata)

- **NORD:**            proprietate privată;
- **SUD:**            proprietate privată;
- **VEST:**           proprietate privată;
- **EST:**            proprietate privată aflată în posesia beneficiarilor : nr. CAD. 292808 (suprafață dezmembrată pentru drum) și str. Piezișă



**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

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

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Piezișă, situata pe latura estica a terenului studiat, prin fasia dezmembrata spre strada pentru a lasa posibilitatea de largire a acesteia, de la un profil momentan insuficient la un profil stradal de 8.00 m. Aceasta parte dezmembrata din terenul initial are o suprafata de 30.00 mp conform CF NR.CAD 292 808 (31.00 mp masurati).

### **3.04.Echipare edilitara**

Toate constructiile se vor bransa la retelele existente in zona, respectiv electricitate si apa. Canalizarea se va realiza prin amplasarea unui bazin vidanjabil positionat central celor 6 case cu capacitate necesara, iar incalzirea caselor se va realiza in regim propriu. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiilor propuse se vor efectua studii ulterioare.

## **4. SITUAȚIA PROPUȘĂ**

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

Tema de proiectare propune **construirea unui imobil cu functiune alimentatie publica**, pe un **teren aflat in intravilan**, cu o **suprafata de 398.00 mp** aflat in proprietatea beneficiarilor (NR.CAD 292809). Tot in proprietatea beneficiarilor se afla si fasia dezmembrata spre strada, pentru largirea acesteia de la un profil momentan neuniform si insuficient la un profil stradal de 8.00 m (6m carosabil + 2 trotuare de cate 1 m latime), cu o suprafata de 30.00 mp conform Cf NR. 292 808 (31.00 mp masurati).

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

**Anterior intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire, propunerea urbanistica este studiata prin PUD deoarece terenul studiat se afla in proximitatea zonei centrale protejate a orasului.**

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

Accesul auto si pietonal se va realizeaza in continuare de pe strada Piezișă, situata pe latura estica a terenului studiat. Pentru a face posibila largirea acesteia, de la un profil momentan insuficient, la un profil stradal propus de 8.00 m, beneficiarii au dezmembrat o fasa de teren de 30.00 mp conform Cf. Nr. 292 808, respectiv 31.00 mp masurati.

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

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase, circulatii sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Punctul gospodaresc va fi ingropat, usor accesibil.



**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

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

Clădirea se va amplasa **in aliniament cu front deschis**, raspunzand astfel modului de amplasare al cladirii de pe parcela cu care se invecinează la Sud, conform prevederilor regulamentului pentru UTR\_ZCP\_M2 punctul 5, alin.2. „Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire”.

**Se va acoperi calcanul existent de pe limita laterală nordică**, pe o adâncime de 20.35 m conform regulamentului în vigoare UTR\_ZCP\_M2, punctul 6, alin.2 „Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela/parcelele învecinate să existe de asemenea calcane {...} Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice”.

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

**Regimul de inaltime propus** este de **(S)+P+E+R**.

Clădirea va avea o cornișă situată la înălțimea de 12,50 m de la nivelul trotuarului. Conform regulamentului, se admite o variație de 0,50 m fata de inaltimea maxim admisa de 12.00 m (UTR\_ZCP\_punctul 10, alin 1).

#### **4.07. Structura**

Structura clădirii propuse va fi din cadre și plăci din beton armat.

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

In ceea ce priveste dotarea edilitara, beneficiarii se vor racorda la toate rețelele publice existente in zona si vor suporta toate cheltuiile generate de acestea.

Apele meteorice nu se vor scurge spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Parcela va dispune de un spațiu in incinta destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Deșeurile vor fi depozitate în spațiile special amenajat colectării deșeurilor menajere în interiorul parcelei și vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### **4.10. Bilanț teritorial**

##### **BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

**S\_teren= 398.00 mp nr.cad 292809**

S\_teren dezmembrat pentru drum = 30.00 mp (nr.cad. 292 808)

##### **Teren liber de constructii**

parcela se afla in intravilan

**S construită\_ existentă = 125 mp** construcție existentă în curs de demolare cu regim de înălțime P

**S construită desfășurată\_ existentă = 125.00 mp**



**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

**POT\_existent = 31,40%**

**CUT\_existent = 0,31**

**BILANT TERITORIAL PROPUS:**

**UTR\_ZCP zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală**

**S\_teren = 398.00 mp (nr.cad 292 809)**

S\_teren dezmembrat pentru drum = 30.00 mp (nr.cad. 292 808)

Sc\_subsol = 296.19 mp

**Sc\_parter = 225.94 mp**

Sc\_etaj = 186.93

Sc\_etaj retras = 62.24 mp

**Scd\_propusa = 705.49 mp**

**POT\_propus= 56.77%**

**CUT\_propus= 1,77**

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>Propus</b>
Suprafata teren studiat: 398 mp	100.00%
Suprafata construită: 225.94 mp	56.77%
Suprafata verde pe sol: 91.5 mp	23%
Suprafata minerală si verde peste subsol: 80.56 mp	20.23%
<b>POT propus:</b>	POT propus = 56.77%
<b>CUT prpus:</b>	CUT propus = 1.77
<b>Regim înăltime propus:</b>	S+P+1+R

Necesar parcaje alimentație publică: \*1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

**Parcari propuse:**

- 5 locuri de parcare situate la subsolul constructiei: 4 destinate clientilor si 1 destinat personalului, din care un loc de parcare fiind dotat cu statie de incarcare electrica;
- capacitate totala propusa: 80 locuri la masa.

Intocmit,  
**arh. Anita PERTA**

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