



**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  
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT,  
ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI 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  
Noiembrie 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. Fișa proiectului
2. Extrase de carte funciara
3. CI
4. Memoriu tehnic

### **B. Piese desenate**

U01	Plan de încadrare in zonă	-----
U02	Plan situație existentă	sc. 1:200
U03	Reglementări urbanistice	sc. 1:200, 1:300
U04	Circulația terenurilor	sc. 1:200
U05	Rețele edilitare	sc. 1:200
U06	Schemă volumetrică	-----
U07	Ilustrare urbanistică	-----
U08	Plan parter	sc. 1 :100
U09	Plan subsol	sc. 1 :100
U10	Plan etaj curent și etaj 4 (1R)	sc. 1 :100
U11	Plan etaj 5 (2R) și 6 (3R)	sc. 1 :100
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 **CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI 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 presupune construirea unui imobil mixt de locuințe și parter comercial pe parcela identificată cu nr. CAD 340312, având suprafața de **431.00 mp**.

#### 2.02. Încadrarea în zonă – Amplasament

##### **Încadrare în localitate și zonă:**

Terenul se situează în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj, în partea de est a acestuia, în afara perimetrului de protecție. Parcela se situează, conform P.U.G. Cluj-Napoca, în **UTR RrM1- parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – zonă mixtă cu regim de construire închis.**

##### **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 regulată și acces pe latura sudică din str. Aurel Vlaicu. Terenul, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 340312, are o **suprafață de 431.00 mp** și se încadrează, conform PUG Cluj-Napoca, în **RrM1- parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – zonă mixtă cu regim de construire închis.**

#### **Regim juridic**

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

#### **Regim economic**

Terenul se situează în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

#### **Regimul tehnic**

Conform CF nu există înscrieri cu privire la sarcini.

#### **3.02. Vecinătăți**

Sud: circulație publică, str. Aurel Vlaicu;  
Vest: proprietate privată, anexă- parter, nr CAD 270137–C3  
Nord: proprietate privată, imobil mixt, S+P+3+M;  
Est: proprietate privată, imobil mixt, 2+P+6, aflat în curs de execuție conform HCL 439/2020, avându-l ca dezvoltator imobiliar tot pe beneficiarul acestei lucrări.

#### **3.03. Căi de comunicație – accese**

Accesul pe parcelă se realizează din str. Aurel Vlaicu.

#### **3.04. Echipare edilitară**

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

### **4. SITUAȚIA PROPUȘĂ**

#### **4.01. Elemente de temă**

Tema de proiectare propune construirea unui imobil de locuințe cu parter comercial. Imobilul propus va avea regimul de înălțime (1S)+P+3+3R.

Spațiul rămas neconstruit va fi alocat spațiului verde, zonelor pietonale și acceselor auto a vehiculelor. Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza în continuare din str. Aurel Vlaicu, aflată pe latura sudică a parcelei.

Parcela care face obiectul acestei documentații poate fi identificată după cum urmează:

- **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 soluției de organizare arhitectural-urbanistică**

Din punct de vedere urbanistic și arhitectural, soluția propusă nu va aduce modificări zonei și se va încadra în caracterul acesteia, preluând aliniamentele și retragerile existente.

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

Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru apartamente în subsol, circulațiile fiind organizate astfel încât cea pietonală să nu fie perturbată de circulația auto. Accesul auto în subsol se va realiza prin intermediul unei rampe cu sens unic dotată cu semafor și spațiu de așteptare în caz de necesitate.

#### **4.04. Circulații pietonale, circulații auto și spații verzi**

Accesul auto și pietonal se vor realiza în continuare de pe aceeași latură, cea sudică, din str. Aurel Vlaicu.

Fâșia de teren aferentă domeniului public din fața parcelei studiate se va amenaja de către beneficiar. Va exista necesarul de spații verzi care să confere parcelei o atmosferă plăcută.

#### **4.05. Regimul de aliniere față de proprietățile vecine**

Retragerea față de aliniament este redată de aliniamentul existent al construcției vecine din partea estică a parcelei. Regimul de aliniere față de proprietățile vecine va fi conf. RLU: retragere posterioară de min. 6.00 m dar nu mai puțin de  $H/2$  și retragere de 4.50 m față de vecinătatea din partea estică, dar nu mai puțin de  $H/2$ .

#### **4.06. Regimul de înălțime**

Clădirea propusă va avea regimul de înălțime (1S)+P+3+3R.

#### **4.07. Structura**

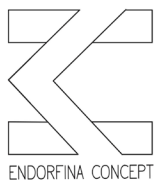
Structura imobilului va fi pe cadre, cu stâlpi și plăci din beton armat, iar închiderile vor fi din cărămidă.

#### **4.08. Utilitățile edilitare**

Imobilul se va racorda la rețelele existente în zonă. Amplasamentul este în vecinătatea tuturor rețelelor edilitare.

#### **4.09. Depozitarea și evacuarea deșeurilor**

Deșeurile se vor depozita într-un spațiu special amenajat, o platformă gospodărească amplasată în interiorul parcelei cu acces facil din strada și vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate în 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 restructurării – zonă mixtă cu regim de construire închis.

**POTmax= 50%**

**CUTmax= 2.6**

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

#### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

**Sc existentă= 0.00 mp**

**Scd existentă= 0.00 mp**

**POT existent= 0.00%**

**CUT existent= 0.00**

#### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

**Sc propusă= 115.60 mp**

**Scd propusă= 976.90 mp** (Scd propusă incluzând subsolul= 1228.60 mp)

**S verde= 165.55 mp** (din care 86.20 mp pe sol natural, 20.00%)

**S carosabilă= 67.45 mp**

**S pietonală= 82.40 mp**

**Regim de înălțime: (S)+P+3E+3R**

Hmax cornișă = 22.00 m, Hmax= 22.00 m

**Nr. apartamente= 6**

**Nr. spatii comerciale= 1** (Au spatiu comercial= 49.20 mp)

**Nr. locuri de parcare = 7** (1 în incintă, 6 în subsol)

Nr. locuri deparcare biciclete= 8.

**POT propus= 31.84%, CUT propus= 2.26**

#### **ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ**

Subsol: 6 locuri de parcare, casă de scară, adăpost civil și rampă auto

Parter: spațiu comercial cu anexe, depozitare și casă de scară

Etaj 1-6- câte un apartament pe nivel

Intocmit,  
**arh. stag. Vlad RAȚ**

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