



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

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

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

## **MEMORIU**

Documentație pentru obținerea

### **AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ**

pentru lucrarea

---

## **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE**

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 159 din 28.12.2022

Jud.Cluj, com. Apahida, sat Sânnicoara, cod poștal 407042, str. Nicolae Balcescu, nr. F.N.

---

Beneficiar: **TERESA CONSTRUCT SRL**

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI: 36330743, J12/2738/2016**  
**Str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj**  
**tel. 075 445 2988**

Simbol proiect: **191/2023**

Faza proiect: **AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ**

---

Cluj-Napoca  
02.2024



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

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, 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 funciară
3. CUI beneficiar
4. Memoriu

### B. Piese desenate

A.01-a Plan de încadrare	sc. 1:3500, 1:4000, 1:45000
A.01-b Încadrare în PUG	sc. 1:5000
A.01-c Analiza funcțională a zonei	
A.02 Plan de situație existent	sc. 1:1000
A.03 Plan reglementări urbanistice	sc. 1:1000
A.04 Plan reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
A.05 Plan obiective de utilitate publică	sc. 1:1000
A.06 Plan posibilitate de mobilare	sc. 1:1000
A.06 Ilustrare urbanistică	



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

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, 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:**

#### PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE

**Amplasamentul obiectivului:** Str. Nicolae Bălcescu, nr. FN, cod poștal 407042, sat Sânnicoara, com. Apahida, jud. Cluj, nr. CF 53633, 66608, 55352

**Proiectant:**

**S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI: 36330743, J12/2738/2016**  
**Str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj**  
**tel. 075 445 2988**

**Beneficiarul lucrării:**

**DIGGER CONTRACTORS SRL**

**Simbol proiect:**

**191/2023**

**Faza de proiect:**

**AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ**

### 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

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

Tema de proiectare presupune schimbarea funcțiunii din terenuri aflate în UTR Ide 8 – Zona utilităților industriale, servicii și depozitare în UTR LC – Zonă de locuințe colective, construirea a 5 corpuri de locuințe colective, o gradinita (dotare publica) și o zonă de parc care va fi încadrată în UTR V – zonă de spații verzi, parc, spații plantate, agrement și sport.

#### **2.02. Încadrarea în zonă – Amplasament**

#### **2.03.**

**Încadrare în localitate și zonă:**

Conform P.U.G. al comunei Apahida, localitate Sânnicoara, Sub Coastă, terenul studiat se situează în **intravilanul** localității în UTR Ide 8 – Zona unităților industriale, servicii și depozitare.

**Surse de documentare:**

P.U.G. Apahida;



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

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

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

Extrase CF;

Google Earth/Maps;

ANCPI.

### 3. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

#### 3.01. Descrierea terenului

Zona care a generat studiul aferent acestui document se situează în **INTRAVILAN**, la adresa Str. Nicolae Bălcescu, nr. FN, cod poștal 407042, sat Sânnicoara, com. Apahida, jud. Cluj, nr. CF 53633, 66608, 55352. Conform extraselor CF, parcela studiată se identifică după cum urmează:

1. Parcela nr. CAD/topo 53633 - "arabil", proprietar Digger Contractors SRL, Teresa Construct SRL, suprafața 4218 mp;
2. Parcela nr. CAD/topo 66608 - "arabil", proprietar Pop Daniela-Dina, Digger Contractors SRL, Teresa Construct SRL, suprafața teren din acte 8700 mp, iar suprafața de teren măsurată e de 4943 mp;
3. Parcela nr. CAD/topo 55352 – "arabil", proprietar Moldovan Ovidiu-Daniel, Moldovan Letiția-Nicoleta, Teresa Construct SRL, suprafața 2800 mp.

Zona studiată, are formă aproximativ regulată. Se învecinează la nord cu strada Nicolae Bălcescu, la vest cu teren în proprietate privată, la sud cu proprietate privată nr. Cad. 50141 și cu drumul de acces nr. cad. 54167, iar la est cu terenuri în proprietate privată.

Conform CF-urilor, fondul construit pe parcelele studiată este caracterizat după cum urmează:

- **terenurile sunt libere de construcții.**

#### Regim juridic

Conform CF-urilor. categoria de folosință regăsită în zona studiată este „arabil”.

#### Regim economic

Terenul studiat se încadrează în **intravilan în U.T.R. IDe 8 – Zona unităților industriale, servicii și depozitare.**

#### Regimul tehnic

Teren se află în prezent situat în **U.T.R. IDe 8 – Zona unităților industriale, servicii și depozitare** cu **P.O.T. maxim ≤ 70.00%**, **C.U.T. maxim ≤ 1.0**, iar **H maxim ≤ S+P+ 1+M.**

#### 3.02. Vecinătăți

Nord: strada Nicolae Bălcescu;

Sud: proprietate privată nr. Cad. 50141, nr. Cad. 54167 – drum de acces

Vest: teren liber de construcții în proprietate privată;

Est: terenuri în proprietate privată

#### 3.03. Căi de comunicație - accese

Accesul pe parcela (atât pietonal cât și auto) se realizează din drumul existent în partea



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

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

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

de nord a parcelei, respectiv strada Nicolae Bălcescu și din drumul de acces situat la sud cu nr. cad. 54167.

### **3.04. Echipare edilitară**

Din punct de vedere tehnico-edilitar, zona este echipată.

### **3.05. Indici urbanistici și bilanț teritorial**

Conform P.U.G. Apahida, localitate Sânnicoara, Sub Coastă, terenul se află în intravilan în **U.T.R. IDe 8 – Zona unităților industriale, servicii și depozitare.**

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 53633, 66608, 55352:

$S_{\text{teren}} = 11\ 961\ \text{mp}$ ;

$S_{\text{existentă}} = 0.00\ \text{mp}$ ;

$S_{\text{cdexistentă}} = 0.00\ \text{mp}$ ;

$POT_{\text{existent}} = 0.00\ \%$ ;

$CUT_{\text{existent}} = 0.0$ .

## **4. SITUAȚIA PROPUȘĂ**

### **4.01. Elemente de temă**

Tema de proiectare presupune realizarea unui plan urbanistic zonal în vederea schimbării reglementărilor pentru cele 3 terenuri care însumează 11961 mp și încadrarea lor din U.T.R. IDe 8 - Zonă unităților industriale, servicii și depozitare în U.T.R. LC – Zonă de locuințe colective cu un drum de acces propus în U.T.R. CCr – Zonă cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente și un parc de aproximativ 1850 mp aflat în U.T.R. V – zonă de spații verzi, parc, spații plantate, agrement și sport.

După alipirea parcelelor se vor construi 5 corpuri de locuințe P+3E+Er cu câte 30 apartamente la nivelele superioare, iar la zona parterului (parter extins) al corpului dinspre strada Nicolae Bălcescu (acces principal în zona studiată) se propune o dotare publică cu funcțiunea de grădiniță, cu o suprafață de aproximativ 350 mp. Locurile de parcare se vor realiza pe sol (locuri de parcare nu se pot realiza la subsol din cauza caracteristicilor terenului, precum o arată studiu geologic) și vor respecta regula de 1,5 x nr. unități locative. La un corp de clădire cu 30 de apartamente se vor regăsi minim 45 locuri de parcare. Pentru cele 5 corpuri de locuințe colective se vor realiza minim 225 locuri de parcare, din care minim 3% vor fi pentru vehicule electrice, respectiv 7 locuri de parcare. De asemenea se vor asigura minim 2 locuri de parcare aferente grădiniței propuse

Rezulta un total de 227 locuri de parcare propuse prin PUZ.

În rest se vor amenaja spații verzi cu locuri de joacă pentru copii.

### **4.02. Determinarea soluției de organizare urbanistică**

Din punct de vedere urbanistic, soluția propusă nu va aduce modificări zonei și se va încadra în caracterul dominant al acesteia. În partea de vest a terenului studiat există un P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 45 din 22/12/2016, ansamblu realizat de ESTIMO RESIDENCE care cuprinde 9 clădiri, 298 apartamente și 327 locuri de parcare.

Conform P.U.G. Apahida, suprafața terenului neconstruibil necesar modernizării/lărgirii străzii Nicolae Bălcescu la un profil de 9.00 m este de 42.6 mp.

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

Accesul pe parcela (atât pietonal cât și auto) se va realiza în continuare din strada Nicolae Bălcescu, printr-un drum nou propus în UTR CCr - Zonă cu căi de comunicație rutieră



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

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

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

și amenajări aferente care face legătura cu drumul de acces din sud.

Parcarea vehiculelor se va realiza în interiorul parcelei studiate, pe sol, iar numărul acestora va fi conform reglementărilor în vigoare.

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

Circulațiile pietonale și auto vor fi separate și nu se vor perturba una pe cealaltă. Suprafețele rămase neconstruite, terasele, circulațiile, punctele gospodărești sau parcajele, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie.

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

Conform RLU Apahida pentru terenul studiat, se propune o retragere minimă frontală față de strada Nicolae Bălcescu de minim 6.00 m, dar nu mai puțin decât H/2, minim 6.00 m/H/2 față de limita laterală și 3.00 m/H/2 față de cealaltă limită laterală, iar față de limita posterioară se va menține o retragere de minim 6.00 m/H/2.

#### **4.06. Regimul de înălțime**

Conform RLU Apahida regimul de înălțime maxim va fi:

- UTR LC - Zonă de locuințe colective - regimul de înălțime se dorește a fi de maxim P+3E+Er.
- UTR CCr – Zonă cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – nu este cazul.
- UTR V – zonă de spații verzi, parc, spații plantate, agrement și sport. – P.

#### **4.07. Structura**

Nu este cazul.

#### **4.08. Utilitățile edilitare**

Beneficiarii se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

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

Deșeurile se vor depozita în spații special amenajate în interiorul zonei de intervenție și vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate în baza unui contract.

#### **4.10. Indici urbanistici și bilanț teritorial**

Conform planșelor de arhitectură anexate:

$S_{\text{teren}} = 11961 \text{ mp};$

$S_{\text{cu destinație de drum}} - \text{rezervată lărgirii drumului} = 42.60 \text{ mp};$

$S_{\text{teren}} \text{ după cedare} = 11918.40 \text{ mp};$

**UTR propus: UTR LC - Zonă de locuințe colective**

$POT_{\text{max}} = 30\%;$

$CUT_{\text{max}} = 1.2;$



## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

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

UTR	S. teren (mp)	Procent (%)
teren cedat lărgire drum	42,60	0,35
LC	6028,40	50,40
CCr	4040,00	33,78
V	1850,00	15,47
<b>Total</b>	<b>11961,00</b>	<b>100,00</b>

Parcelă în UTR LC	S. teren (mp)
Parcela 1	1551,70
Parcela 2	1123,50
Parcela 3	1123,30
Parcela 4	1123,40
Parcela 5	1106,50
<b>TOTAL</b>	<b>6028,40</b>

### Bilanț propus teren studiat:

Zona	S. teren (mp)	Procent (%)
SC	1317,10	11,01
S dalată	7292,70	60,97
S verde	3351,20	28,02
<b>S Totală</b>	<b>11961,00</b>	<b>100,00</b>

S teren = 11961 mp

SC = 1317,10 mp

SD = 13205,10

POT = 11,01 %

CUT = 1,10

225 locuri de parcare

### POT SI CUT VARIABIL DUPA DEZMEMBRARE:

#### PARCELA 1 (S teren = 1551,70 mp):

	S.teren (mp)	POT (%)	CUT
SC	376,70	24,27	-
SD	2754,30	-	1,77

#### PARCELA 2 (S teren = 1123,50 mp):

	S.teren (mp)	POT (%)	CUT
SC	235,10	20,92	-
SD	2612,70	-	2,32

#### PARCELA 3 (S teren = 1123,30 mp):

	S.teren (mp)	POT (%)	CUT
SC	235,10	20,92	-
SD	2612,70	-	2,32

#### PARCELA 4 (S teren = 1123,40 mp):

	S.teren (mp)	POT (%)	CUT
SC	235,10	20,92	-
SD	2612,70	-	2,32

#### PARCELA 5 (S teren = 1106,50 mp):

	S.teren (mp)	POT (%)	CUT
SC	235,10	21,24	-
SD	2612,70	-	2,36



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

-birou de proiectare și urbanism-

P.L.: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

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

**UTR propus: UTR CCr - Zonă cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**

$POT_{max}$  = nu este cazul;

$CUT_{max}$  = nu este cazul;

**UTR propus: V – zonă de spații verzi, parc, spații plantate, agrement și sport.**

$POT_{max}$  = 1%;

$CUT_{max}$  = 0.01.

SC in UTR V propus = 0 mp

Întocmit,  
arh. Andreea BODEA

Șef de proiect,  
arh. urb. Alida VIȘAN