



**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 PREZENTARE**

\_\_\_\_\_ pentru lucrarea

### **PUZ: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI ATRIBUIREA FUNCTIUNII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Com. Apahida, jud. Cluj

\_\_\_\_\_

Beneficiar:	<b>MOLDOVAN GAVRILA</b> Com. Jucu, sat Jucu de Mijloc, nr 70, Jud. Cluj
Proiectant:	<b>S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.</b> <b>CUI 36330743, J12/2738/2016</b> Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20 tel. 0754 452 988
Simbol proiect:	<b>64/2020</b>
Faza proiect:	<b>P.U.Z</b>

Cluj-Napoca  
MARTIE 2022

\_\_\_\_\_



**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**

P.01	Plan de încadrare in teritoriu	sc. 1:5000/1:2000
P.02	Analiza situatiei existente	sc. 1:500
P.03	Reglementari urbanistice	sc. 1:500
P.04	Proprietatea terenurilor si circulatia juridica	sc. 1:500
P.05	Reglementari in domeniul echiparii edilitare	sc. 1:300



**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:** PUZ: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI ATRIBUIREA FUNCTIUNII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**Amplasamentul obiectivului:** com. Apahida, jud. Cluj

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

**Beneficiarul lucrării:** MOLDOVAN GAVRILA  
Com. Jucu, sat Jucu de Mijloc, nr 70, Jud. Cluj

**Simbol proiect:** 64/2020

**Faza de proiect:** C.U.

### 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

#### 2.01. Obiectul proiectului

Tema de proiectare propune introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 1400 mp aflata in propretatea beneficiarului.

Se doreste reglementarea zonei ca: zona de locuinte si functiuni complementare.

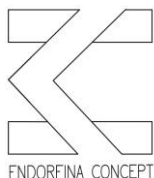
#### 2.02. Incadrarea in zona – Amplasament

**Incadrare in localitate si zona:**

Terenurile studiate se situeaza in extravilanul Apahida.

#### **Surse de documentare**

Extras CF  
PUG Apahida  
Ridicare topografica  
Google Maps



**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. SITUATIA EXISTENTA**

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

##### **Regim juridic**

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

1. CF nr 68717, nr CAD 68717, proprietar MOLDOVAN GAVRILA si MARIA, supraf 736 mp
2. CF nr 68711, nr CAD 68711, proprietar MOLDOVAN GAVRILA si MARIA, supraf 664 mp

**SUPRAFATA TOTALA 1400 MP**

##### **Regim economic**

Actualmente terenurile studiate sunt libere de constructii si au acces din drumul comunal.  
Conform CF, categoria de folosinta a terenurilor este: pasune.

##### **Regimul tehnic**

Nu exista inscrieri privitoare la sarcini.

Conform **PUG Apahida** terenurile se afla in **extravilan**.

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

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

#### **3.02. Vecinatati (zona studiata)**

Nord: drum

Sud: proprietate privata

Est: limita UAT, Jucu

Vest: proprietate privata, nr CAD 64037

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

Accesul pietonal se realizeaza de pe drumul comunal, situata in partea nordica a zonei studiate.

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

Zona este echipata cu toate retele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiilor propuse se vor efectua studii ulterioare.

Toate constructiile se vor bransa la retelele existente in zona.

Reteaua de apa si gaze naturale necesita extindere de la pozitia existenta pe drumul national E 576 iar la reseaua de electricitate existent a pe drum se va realiza un racord.

Canalizarea se va realiza prin intermediul unei fose septice.



**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. **SITUATIA PROPUSA**

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

Tema de proiectare propune introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de aprox 1400 mp aflata in proprietatea beneficiarului.

Se doreste reglementarea zonei ca: zona de locuinte si functiuni complementare.

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

Din punct de vedere urbanistic, ulterior obtinerii avizului de oportunitate se va demara procedura de alipire a parcelelor beneficiarului.

***Anterior intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire, propunerea urbanistica se va studia prin PUD.***

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

Accesul se va pastra, si se va realiza tot din drumul comunal.

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

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase, circulatii, punct gospodaresc 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.

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

Regimul de aliniere care va fi propus ulterior prin regulament este de min. H/2 fata de vecini, dar nu mai putin de 3 m, respectiv aliniament si retragere posterioara min. 5m.

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

Regimul de inaltime care va fi propus ulterior prin regulament este de **P+E+M**.

##### **4.07. Structura**

Nu este cazul.

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

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

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

Deseurile vor fi depozitate in spatiile special amenajat in interiorul parcelei si vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

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

*Zona de locuinte*

Regim de inaltime max: P+2E



**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

**P.O.T. \_maxim admis = 35%**

**C.U.T. \_maxim admis = 0.9 ADC/mp**

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

**S\_teren\_nr.cad 68717 = 736.00 mp**

**S\_teren\_nr.cad 68711 = 664.00 mp**

Sconstruita existenta = 0.00 mp

Sconstruita desfasurata = 0.00 mp

**POTexistent = 0.00%**

**CUTexistent = 0**

\*Ambele parcele se afla in extravilanul comunei Apahida

**BILANT TERITORIAL PROPUS:**

**UTR\_propos: zona de locuinte si functiuni complementare**

\*Se propune comasarea celor doua parcele

**S\_teren\_dupa comasare = 1400.00 mp**

SC\_propusa = 223.00 mp

SCD\_propusa = 446.00 mp

**POT propus = 15.92%**

**CUT propus = 0.31**

Un loc de parcare propus in incinta

Intocmit,  
**arh. stag.urb. Cristina JURCUȚ**

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