



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, +40754 452 988

Documentație pentru obținerea

**ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE HALA
INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Str. Balastierei, nr. FN, Loc. Gilau, jud. Cluj

Beneficiar:	CAIAN GABRIEL
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:	138/2022
Faza proiect:	P.U.D

Cluj-Napoca
Noiembrie 2024



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, +40754 452 988

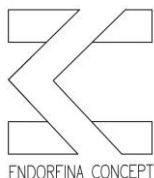
BORDEROU

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	sc. 1:3500, sc. 1:2500, sc. 1:6500
U02	Zona studiata	sc. 1:4000
U03	Plan situatie existenta	sc. 1:125
U04	Reglementari urbanistice	sc. 1:200
U05	Rețele edilitare	sc.1:200
U06	Obiective de utilitate publica	sc.1:200
U07	Ilustrare urbanistica	-----



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, +40754 452 988

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Amplasamentul obiectivului: Str. Balastierei, nr. FN, Loc. Gilau, jud. Cluj

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

Beneficiarul lucrării: CAIAN GABRIEL
Cluj-Napoca, str. Ceahlau, nr.1, jud. Cluj

Simbol proiect: 138/2022

Faza de proiect: P.U.D

2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

2.01. Obiectul proiectului

Tema de proiectare propune construirea unei hale industriale cu functiuni de depozitare, pe parcela identificata cu **nr. CAD 60014**, avand suprafata de **2 700 mp**, din care s-a dezmembrat o suprafata de 36 mp pentru reglementarea profilului stradal existent (Str. Balastierei). Astfel terenul initial se imparte in teren 1, **Nr. Cad 61393** cu o suprafata de **2664 mp** si pentru care s-a elaborat documentatia PUD, si terenul 2, **Nr. Cad 61394** cu suprafata de **36 mp**, dezmembrat pentru regularizare drum existent.

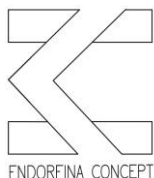
2.02. Incadrarea in zona – Amplasament

Incadrare in localitate si zona:

Terenul se situeaza in intravilanul comunei Gilau, judetul Cluj, in partea de est a acestuia, in afara perimetrului de proiectie. Parcela se situeaza, conform P.U.G. Gilau, in **UTR Ia4- zona unitati de productie – subzona unitati industriale nepoluante**.

Surse de documentare

Extrase CF



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, +40754 452 988

PUG Cluj-Napoca
Ridicare topografica
Geoportal ANCPI
Google Maps

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.01. Descrierea terenului

Terenul studiat este liber de constructii, are forma regulata si acces pe latura estica din str. Balastierei. Terenul initial identificat prin **CF nr. 60014**, cu o **suprafata de 2 700 mp**, s-a dezmembrat in doua terenuri: teren 1, **Nr. Cad 61393** cu o suprafata de **2664 mp** si pentru care s-a elaborat documentatia PUD, si terenul 2, **Nr. Cad 61394** cu suprafata de **36 mp**, dezmembrat pentru regularizare drum existent. Conform PUG Gialu, terenul studiat se incadreaza in **UTR Ia4- zona unitati de productie – subzona unitati industriale nepoluante**.

Regim juridic

Terenul studiat identificat cu **nr. CF 60014, nr. CAD 60014**, dezmembrat ulterior in doua terenuri: teren 1, **Nr. Cad 61393** cu o suprafata de **2664 mp** si pentru care s-a elaborat documentatia PUD, si terenul 2, **Nr. Cad 61394** cu suprafata de **36 mp**, dezmembrat pentru regularizare drum existent; se afla in posesia beneficiarului CAIAN GABRIEL si CAIAN CORINA-PAULA, bun comun.

Regim economic

Terenul se situeaza in intravilanul Com. Gilau, jud. Cluj.

Regimul tehnic

Conform CF nu exista inscrieri cu privire la sarcini.

3.02. Vecinatati

Sud:	proprietate privata, teren liber de constructii, nr CAD 53583
Est:	drum public, Str. Balastierei
Nord:	proprietate privata, hala industrială, nr CAD 53682
Vest:	proprietate privata, teren liber de constructii

3.03. Cai de comunicatie – accese

Accesul pe parcela se realizeaza din str. Balastierei.

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 hale industriale cu functiuni de depozitare si amenajarea incintei. Imobilul propus va avea regimul de inaltime de P+2/supanta.

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. Balastierei, aflata pe latura estica a pcelei.

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

- **Nr. CF 61393, nr. CAD 61393**, avand ca si **suprafata totala 2 664 mp.** (face obiectul studiului urbanistic)
- **Nr. CF 61394, nr. CAD 61394**, avand ca si **suprafata totala 36 mp.** (dezmembrat pentru regl. profil Str. Balastierei)

Terenuri dezmembrate din:

- **Nr. CF 60014, nr. CAD 60014**, avand ca si **suprafata totala 2 700 mp.**

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 estica, din str. Balastierei. Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la sol, circulatiile fiind organizate astfel incat cea pietonala sa nu fie perturbata de circulatia auto.

4.04. Circulatii pietonale, circulatii auto si spatii verzi

Accesul auto si pietonal se vor realiza in continuare de pe aceeasi latura, cea estica, din str. Balastierei si se vor organiza 3 accese pietonale si auto pe lungimea laturii estice.

4.05. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine va fi conf. RLU: retragereile laterale si retragerea fata de frontul stradal for fi de min. 6.00 m dar nu mai putin decat H/2. Retragerea posterioara se propune prin P.U.D la 1 m fata de limita.

4.06. Regimul de inaltime

Cladirea propusa va avea regimul de inaltime P+2/supanta iar pe o portiune de minim 20 m, cladirea va prelua aliniamentul existent al cladirilor invecinate.

4.07. Structura

Structura imobilului va fi realizata din elemente metalice, cu inchideri din panouri de tip sandwich.



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, +40754 452 988

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 spatiul 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.

4.10. Bilant teritorial

S teren = 2 664 mp

UTR_lai4- zona unitati de productie – subzona unitati industriale nepoluante.

POTmax= 75%

CUTmax= 1.2

Regim Hmax- S+P+2E

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Sc existenta= 0.00 mp

Scd existenta= 0.00 mp

POT existent= 0.00%

CUT existent= 0.00

BILANT TERITORIAL PROPOS

Sc propusa= 1 101.40 mp (41.34%)

Scd propusa= 1 652.10 mp

S verde= 616.81 mp (23.16%)

S carosabila si pietonala= 945.79 mp (35.50%)

Regim de inaltime propus P+2/supanta

Hmax= 12.00 m

Nr. locuri de parcare = 15 (pe sol, conf* regulii 1 loc de parcare la 80 mp utili pt. functiuni industriale)

POT propus= 41.34%, CUT propus= 0.62

ORGANIZARE FUNCTIONALA

- 2 zone administrative organizate la parter si 2 etaje/supante
- zone de depozitare/hala, organizate pe un singur nivel (P).

Intocmit,
arh. Anita Perta

Sef de proiect,
arh. urb. Alida VIŞAN