



## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

IMOBIL CU FUNCTIUNI PUBLICE SI LOCUINTE SOCIALE STR. SOBARILOR NR. 31

NR. CAD. 351483 | str. SOBARILOR, nr. 31, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

PROIECT NR. 30/2022

PROIECTANT: INA STOIAN ATELIER PROIECTARE SRL

BENEFICIAR: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

DATA: APRILIE 2023



## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

IMOBIL CU FUNCTIUNI PUBLICE SI LOCUINTE SOCIALE STR. SOBARILOR NR. 31

NR. CAD. 351483 | str. SOBARILOR, nr. 31, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

### **BORDEROU**

CERERE

CERTIFICAT DE URBANISM

ACTE PROPRIETATE, EXTRAS CF

DOVADA RUR - ACHITARE TAXĂ PUD

### **I. STUDII FUNDAMENTARE**

PLANUL TOPOGRAFIC VIZAT OCPI

STUDIUL GEOTEHNIC verificat Af

### **II. DOCUMENTATIA DE BAZA**

#### **PIESE SCRISE**

MEMORIU GENERAL

#### **PIESE DESENATE**

U01. PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:5 000, 1:40.0000
U02. SITUAȚIE EXISTENTĂ - FUNCȚIUNI	sc. 1:500
U03. SITUAȚIE EXISTENTĂ - FOTOGRAFII	
U04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500
U05. REGLEMENTĂRI EDILITARE	sc. 1:500
U06. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	sc. 1:500
U07. MOBILARE URBANISTICĂ	sc. 1:500

### **III. ACORDURI ȘI AVIZE**

DATA: APRILIE 2023

arh. & urb. Elena Stoian



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### IMOBIL CU FUNCTIUNI PUBLICE SI LOCUINTE SOCIALE STR. SOBARILOR NR. 31

NR. CAD. 351483 | str. SOBARILOR, nr. 31, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

## 1 | Introducere

### Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: Imobil cu functiuni publice si locuinte sociale

Initiatorul si beneficiarul lucrărilor: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Proiectant general: SC PATRULIUS SI ASOCIATII SRL

Proiectant urbanism: INA STOIAN ATELIER PROIECTARE SRL

Studiu geotehnic: GEOSCAN SERVICE SRL

Studiu topografic: ing. Campean Ionut-Traian

Data: APRILIE 2023

### Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu își propune stabilirea limitei maxime a edificabilului în vederea determinării condițiilor de amplasare a unei cladiri cu 35 locuinte sociale si spatii administrative si tehnice, pe un teren domeniu public de 1203mp situat str. Sobarilor nr. 31 in municipiul Cluj-Napoca.

Construcția se va încadra în

- clasa C (importanță normala) conform HG766-97 și modificările ulterioare
- Clasa III de importanță-expunere conform P100-1/2013 (Clădiri de importanță normala)
- grad II de rezistență la foc – cadre de beton armat, pereti zidarie caramida, acoperis tip terasa, risc mic de incendiu – P118.

## 2 | Încadrarea în zonă

### Concluzii din documentatia PUG

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Conform Certificatului de Urbanism emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca nr. 180/ 6.02.2023, nu exista alte restrictii sau servituti pentru obiectivele de utilitate publica aflate in zona.

Folosință actuală: teren (curti constructii).

Destinația actuală: imobil situat în RrM1 – parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – zona mixta cu regim de constructie inchis.

Zona fiscală: C

Funcțiuni admise zonei: structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism etc.

Indicatori urbanistici propusi pentru parcele comune:

POT max = 50%

pentru nivele cu destinatia de locuire AC max = 40% St

CUT max = 2,6

H max cornisa = 22m de la nivelul trotuarului,

H total = max. 25m

Regim inaltime 1-3S + P + 5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere de 1,8m

### Concluzii studii fundamentare

Studiul geotehnic si topografic sunt atasate prezentei documentatii.

Studiul de coexistenta

## 3 | Situație existentă

### Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul ce a generat prezentul studiu are acces pietonal și carosabil pe latura sud direct din strada Sobarilor – pe segmentul între strazile Septimius Severus /George Gordon Byronsi și str. Fabricii.

### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul se prezintă sub forma trapezoidală, cu orientarea axei mari pe direcția E-V, având dimensiunile principale de aprox. 24/32m x 39m și prezintă o diferență de nivel de aprox. 20cm EV. Frontul la strada este mai mare decât adâncimea terenului.

Terenul se află în prezent într-o zonă variată tipologic și funcțional, dar în curs de restructurare și transformare într-o zonă rezidențială cu funcțiuni conexe.

Terenul studiat este domeniu public, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, conform titlurilor de proprietate anexate, învecinându-se cu mai multe proprietăți astfel:

**N** | 38,84m | proprietate privată nr. cad. 345992 (platforma industrială Sanex)

**E** | 32,1m | proprietate privată nr. cad. 279665 (Sobarilor 33 – hală servicii)

**S** | 39,21m | domeniu public, str. Sobarilor, nr. cad. 335623

**V** | 24,29m | proprietate privată nr. cad. 306364 (Sobarilor 29A – imobil locuințe)

Terenul este în prezent împrejmuit cu gard din plasa de sarma spre strada și gard de beton pe restul laturilor. La limita posterioară gardul de beton are înălțime de peste 3m, iar pe laterale gardul din prefabricate de beton dispuse în fasii orizontale are max. 2m. Pe tot perimetrul, gardul a fost suprînălțat cu plasa metalică – în trecut funcționând un teren de sport pe acest teren.

## **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

În prezent, lotul este neconstruit și este acoperit cu o placă de beton pe întreaga suprafață.

POT existent = 0% CUT existent = 0

## **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Terenul este amplasat în cartierul Iris, la vest de Zona industrială Est și la est de o zonă de case individuale și o zonă de locuințe colective construite după 1990. Parcelarul neregulat derivă din restructurarea în diverse etape a fostelor parcele și funcțiuni ale zonei. Este o zonă mobilată pe de o parte cu funcțiuni industriale, pe de o parte cu ansambluri rezidențiale de tip periferic – lipsite de identitate urbană, de spații publice etc. Deschiderile la strada ale loturilor variază între 14m-70m.

## **Destinația clădirilor**

Restructurarea parcelelor industriale de la nord, sud și est de terenul studiat este în curs ca urmare a tendinței de retragere a unităților industriale spre periferie sau în zona metropolitană. Aprobarea de reglementări de urbanism pentru construirea de ansambluri rezidențiale a început în zona în 2012 (ansamblul rezidențial Junior) și continuă, printre altele, cu:

PUZ de restructurare urbană bvd. Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (frontul vestic), aprobat prin HCL nr. 754/2021 - complex rezidențial, spațiu de birouri, spații comerciale și de servicii, școala gimnazială și sala de sport și spații verzi pe fosta platformă industrială Sanex

PUZ restructurare platformă industrială str. Fabricii nr.145A – str. Sobarilor, aprobat prin HCL nr. 31/4.08.2022 - ansamblu mixt cu locuințe colective, creșă, servicii apart-hotel, comerț, birouri.

Parcelele de la strada Sobarilor la vest de terenul studiat sunt ocupate de locuințe colective, inclusiv servicii de protecție și asistență socială ale municipiului Cluj-Napoca. Vizavi conform PUZ mai sus amintit este propusă la str. Sobarilor o clădire de birouri cu parter comercial.

## **Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)**

Construcțiile sunt amplasate paralel cu strada Sobarilor retrase de la aliniament.

Regimul de înălțime al zonei variază între P și P+4. Blocurile ce urmează a fi construite la nord de amplasamentul vor avea regimul de înălțime P+7, iar la sud P+4+2R conform PUZ-urilor aprobate. Caracterul propus pentru zona în PUG este de organizarea urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Datorită formei parcelelor existente la strada au fost construite clădiri bară cu deschideri în front pentru acces auto și diverse amenajări exterioare. Clădirile noi sunt dispuse aliniat, retrase de la aliniamentul străzii, cu aliniere la cornișă la 18m. Toate construcțiile au structură de beton armat și compartimentări de zidărie, sunt termoizolate și au acoperiș tip șarpantă în 2 ape și au o stare relativ bună. Balcoanele inițial deschise au fost închise la majoritatea apartamentelor, lezând volumetria inițială a acestora.

Unele construcții mai vechi din zonă sunt amplasate izolat pe lot – funcțiuni industriale (parter înalt), de servicii (P+2), locuințe individuale (parter).

## Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul in suprafata de 1203mp apartine domeniului public. Este inconjurat de proprietati private si are deschidere la strada Sobarilor, ce apartine de asemenea domeniului public.

## Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

- Presiunea conventionala de baza pentru teren este urmatoarea:
  - Teren de fundare: Complex slab coeziv superior - cu urmatoarea presiune conventionala de baza conform: **Pconv = 160 kPa**
  - Teren de fundare: Complex necoeziv inferior - cu urmatoarea presiune conventionala de baza conform: **Pconv = 250 kPa**
- Complexul slab coeziv superior poate induce tasari diferite la incarcare;
- Grosimea stratului de umplutura heterogena poate avea variatii pe verticala si orizontala necuantificabile in aceasta etapa de lucrari de teren;
- La proiectarea si executarea constructiei trebuie sa se tina seama de „Normativ privind proiectarea si executarea lucrarilor de fundatii directe la constructii” – NP112 – 2014”.
- Pentru sapaturi mai adanci de 3,00m se va tine cont de “Normativ privind cerintele de proiectare si executie a excavatiilor adanci in zone urbane - Indicativ NP 120-06”.

## Accidente de teren

Nu au fost identificate la aceasta faza

## Adâncimea apei subterane

Nivelul hidrostatic intalnit in forajul executat pe amplasament la data de 09.12.2022 este la 5,20m adancime fata de nivelul terenului de la data executarii studiului geotehnic.

## Parametri seismici

Amplasamentul studiat se încadrează în zona 6 de intensitate macroseismică pe scara MSK. Valoarea de varf a acceleratiei pentru perimetrul dat este  $a_g = 0,10g$ , iar valoarea perioadei de colt este:  $T_c = 0,7s$ .

## Echipare existenta

Conform avizului de amplasament nr. 55318/13220/2022, exista retea de apa din polietilena cu diametrul de 125 mm pe strada Sobarilor, canalizare menajera DN 40cm si canalizare pluviala DN 60/40cm sub strada Sobarilor.

Reteaua de electricitate trece in zona amplasamentului studiat astfel:

- retele electrice subterane – LES 10kV - la nord, pe terenul vecin si la sud de terenul studiat, sub trotuarul de visaviz a strazii Sobarilor,
- retele electrice subterane - LES 0,4kV - in partea de sud a terenului studiat,
- linie aeriana de energie electrica – LEA 0,4kV – la sud de terenul studiat, pe trotuarul de vizavis si

traversand str. Sobarilor in dreptul cladirii situate pe terenul de la est.

Conform instiintarii 6010221237212 / Data 10.01.2023 a fost solicitat un studiu de coexistenta pentru stabilirea gradului de compatibilitate a obiectivului cu reteaia electrica.

Reteaua de gaz trece la sud de parcela in lungul str. Sobarilor: conducta gaz presiune medie si conducta gaz presiune redusa conform avizului nr. 214053585/3.01.2023 emis de catre DELGAZ Grid SA.

Conform avizului 1070/5853/5714 Orange Romania SA pe str. Sobarilor nu exista retea de telecomunicatii.

#### 4 | Reglementări

##### Obiective noi solicitate prin tema-program

Conform Certificatului de Urbanism emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca nr. 180/ 6.02.2023, se propune construirea unui imobil cu functiuni publice si locuinte sociale.

Spațiile interioare ale blocului vor fi dimensionate conform Legii locuinței 114/1996 actualizată.

La parter si etaje vor fi dispuse unitatile locative, la parter va fi dispunsa si zona administrativa, spatii tehnice si accesul in bloc. La subsol vor fi amplasate spatii tehnice si parcare.

Se vor asigura conditiile minime de performanta energetica pentru constructiile propuse - tamplarii si vitraje cu transfer termic redus, termoizolare fatade si acoperis.

Spre spatiul public nu se vor realiza imprejuriri. Înspre imobilele vecine se pastreaza partial împrejuririle, respectiv se inlocuiesc acolo unde e cazul. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Propunerile conținute în prezenta documentație nu schimbă regimul juridic al terenului proprietate sau al terenurilor învecinate, nu presupun treceri în / din domeniul public sau schimburi de teren.

##### Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conformarea constructiilor s-a făcut respectând reglementarile specifice funcțiunii în condițiile impuse de documentul menționat mai sus, de RGU si de Codul Civil.

Cum parcela are adancimea mai mare de 20m, cladirea a fost dispusa in interiorul fasiei de teren adiacent alinierii avand adancimea egala cu 65% din cea a parcelei. – vezi plansa reglementari

Cladirea propusa este aliniata cu constructia de la nr. 29A, paralel cu str. Sobarilor si are o deschidere in front in dreptul celei de pe aceasta parcela unde a fost organizat accesul auto. Retragerea constructiei este mai mare de 4,5m fata de limita laterala comuna. Catre constructia industrială de la nr. 33 se va propune un calcan, considerandu-se ca nu se incadreaza in prevederile regulamentului destinat restructurarii.

Retragerile fata de limite ale constructiei propuse:

**S:** Retragere fata de aliniament: 3,42m

Retragere fata de limitele laterale:

**E** (limită laterala) – 5,6m

**V** (limită laterala) – 0m

**N:** Retragere fata de limita posterioara: min. 6,8m – 8m

##### Capacitatea, suprafata desfasurata

In cladire au fost organizate la 35 unitati locative mixate – garsoniere, 2 camere si 3 camere.

Capacitatea imobilului va fi de max. 81 persoane.

Suprafata desfasurata totala (pentru calcul CUT) a cladirii va fi de max. 3127,8mp

**Suprafata desfasurata totala (pentru calcul CUT) propusa in mobilarea urbanistica = 2905mp**

**Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului** (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor etc.)

Constructia va fi amplasata la o distanta de min. 10m de constructia de la nr. 29A si de minim 7m fata de constructia de la nr. 33.

Proiectantul de arhitectura a ales o soluție volumetrică tip „L” pentru a extinde spatiile iluminate natural ale cladirii catre vest si est si a putea atinge tinta de 35 unitati locative solicitate prin tema de proiectare / caietul de sarcini care sa respecte respectand normele de igienă referitoare la zonele de locuit.

Calea de acces auto, amplasata în paralel cu latura vestica a terenului va avea 5m lățime, va fi si cale de acces pentru mijloace de interventie in caz de incendiu. Accesul la parcare subterana se face prin nordul incintei, rampa coborand in centrul cladirii si impartind in doua curtea blocului.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se vor realiza balcoane începând de la înălțimea de 4m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Accesul principal pe teren, atât pietonal cât și auto, se face din str. Sobarilor.

Stationarea vehiculelor (auto, velo): se va realiza in proportie de 75% in spatii specializate dispuse la subsolul cladirii. Parcajele auto amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare, respectiv vor pastra o distanta minima de 5m fata de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul PUG.

Parcajele auto amenajate la sol vor fi amplasate în spatele unui tract dedicat altor functiuni si nu vor ocupa frontul catre spatiul public si nici gradina imobilului.

Accesele pietonale se vor conforma astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare. De asemenea, o parte din locurile de parcare vor fi dimensionate pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

Pentru aleile pietonale si carosabile din incinta se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale spre rigole amplasate pe teren, cu respectarea Codului civil.

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Pe parcela studiata se propune amenajarea a 20% din suprafata cu spatiu verde ce va cuprinde exclusiv vegetatie (arbori, arbusti, iarba). In coltul de nord – est al imobilului se va amenaja o gradina (posibil de



accesat din spatiul public prin gangul de acces in imobil) in suprafata de aprox. 180mp, iar in zona de retragere fata de aliniament va fi plantata vegetatie medie si inalta in vederea realizarii unei separari intre spatiul public si cel privat.

### **Profiluri transversale caracteristice**

Profilul transversal al str. Sobarilor se va pastra. Profilul variaza in dreptul amplasamentului intre 10-12m, trotuarul de pe partea opusa terenului studiat avand latime variabila.

In dreptul constructiei de la nr. 31 retragerea de la aliniament va fi tratata ca o gradina de fatada, largind astfel campul vizual si perceptia spatiului liber al strazii.

### **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Vor fi amenajate dupa caz trepte si rampe pentru accesul facil la diferitele cote ale terenului amenajat, respectiv in cladire.

### **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT)**

Regimul de construire: front retras de la aliniament.

Inaltimea maxima admisa pentru cladiri comune, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5E+1E

H max cornisa = 22m (de la cota trotuarului)

H max etj retras din planul fatadei cu min. 1,8m = 25m (de la cota trotuarului)

Ac maxima = 601,5 mp

POT maxim = 50%

Ac propus nivel de locuire max. = 40%St = 481,2mp

Ac mobilare urbanistica = 481,2mp

POT mobilare urbanistica = 40%

Ac nivel locuire mobilare urbanistica = 481,2mp

### **Coefficientul de utilizare a terenului**

CUT maxim = 2,6

CUT mobilare urbanistica = 2,41

### **Asigurarea utilitatilor**

În prezent, terenul e debransat de la utilități și liber de construcții. Construcția propusă se va racorda, în funcție de necesități, la toate utilitățile existente, cu obținerea tuturor avizelor necesare și respectarea prevederilor acestora. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladire.

Vor exista racorduri la rețeaua municipală de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale, date si telefonie și salubritate.

Centrala termica va functiona comun pentru tot imobilul si va functiona cu gaze.

Alimentarea cu apă potabilă si descarcarea apelor uzate menajere si a celor pluviale provenite de pe invelitoare se vor realiza prin radordarea la rețelele existente pe str. Sobarilor.

Apele pluviale cazute pe suprafata aleiilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere si se vor descarca intr-o retea pluviala separata, pentru ape cu hidrocarburi; Reteaua pluviala proiectata se va deversa in retea pluviala existenta.

Alimentarea cu gaze naturale a constructiei propuse se va realiza prin prelungirea retelei de gaze naturale existente. Instalatia de utilizare este alcatuita din ansamblul de conducte, armături, accesorii montate in incintă, in aval de robinetul de bransament, respectiv după robinetul de iesire din SRM (Statia de Reglare si Masurare) - de la capul robinetului pâna la consumatori;

Alimentarea cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la liniile de medie tensiune-trifazata, existente, de 10 kV, **conform avizului ....., prin intermediul unui post de transformare propus....?**

**Se propune racordarea la retea de telecomunicatii ....?**

### **Gestionarea deșeurilor si protectia mediului**

Pentru evacuarea deșeurilor rezultate în urma șantierului, se va încheia un contract pe toată durata șantierului cu o firmă autorizată de evacuare a deșeurilor. Aceasta va asigura ridicarea, transportul și depozitarea deșeurilor, precum și închirierea recipientilor și utilajelor necesare (cupe, containere, autobasculante, încărcătoare etc).

Asigurarea utilitati se va realiza fara evacuarea apelor uzate si a deseurilor in mediu.

Zilnic, după terminarea programului de lucru, zona se va curăța de resturile și deșeurile rezultate. Dupa încheierea lucrărilor se va face curățarea terenului de pământ, betoane, praf ciment, nisip, agregate minerale (pietriș, balast), transportarea acestora în locuri agreate.

Cantitate estimată a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcție este de minimum 240mc.

Cladirea va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii selective a deseurilor pe 5 fractii, accesibil din spatiul public.

### **Bilanț teritorial (existent si propus)**

	Existent		Propus	
	Suprafata		Suprafata	
Suprafață teren	1203mp	100	1203mp	100%
Suprafață construită max.	0mp	0	601,5mp	50%
Suprafata desfasurata totala max.	0mp	0	3127,8mp	2,51
Spatii verzi min.	0mp	0	240,6mp	20%
Spatii pavate – terase, alei pietonale si	0mp	0	360,9mp	30%

carosabile, platforme de acces min.				
-------------------------------------	--	--	--	--

## 5. Concluzii

Prin solutiile adoptate, s-a urmarit respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare, respectiv PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/22.12.2014 si a HCL 579/2018 care modifica partial si completeaza RLU aferent PUG, Codul civil precum si alte norme si normative din domeniu.

Masurile tehnice propuse prin PUD creaza conditiile amplasarii imobilului de locuinte sociale si imbunatatirii situatii urbanistice a zonei din punct de vedere functional si estetic. Se va urmari realizarea unui aspect arhitectural de calitate prin alegerea materialelor, golumilor, registrelor de inaltime, detaliilor de arhitectura etc.

## 6. Anexe

6.1. Tema program (caietul de sarcini)

6.2. Alte materiale grafice

intocmit,

arh. & urb. Elena STOIAN

10.04.2023

