



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2017

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR. 16 JUDETUL SIBIU



FOAIE DE CAPAT

PROIECT NR.: 59/2017

DENUMIREA PROIECTULUI: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

ADRESA INVESTITIEI: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR. 16 JUD. SIBIU

DENUMIREA BENEFICIARULUI: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

PROIECTANT: SC CON ART DECO SRL

NR. PROIECT 59-2017

ARHITECT: COSTEA DARIUS



FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.D.

DATA: DECEMBRIE 2017



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI
Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR.16 JUDETLUL SIBIU

PUD

2017

MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

Investitor: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

1.2 Obiectul lucrarii

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al mun Sibiu pentru zona studiata, cuprinsa conform PUG in intravilanul mun. Sibiu, a rezultat din urmatoarele considerente:

- dorinta investitorului de a extinde conform UTR IsP - Funcțiuni administrative(birouri), funcțiuni de loisir,
- aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

In urma analizei situatiei existente, a fondului construit si fondului neconstruit proiectul isi propune extinderea cladirii existente prin modularea unor corpuri de cladire care sa pastreze proportia zonei existente cu functiuni administrative si de loisir conform UTR IsP, terenul fiind in proprietatea persoanei BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI, si urmand a conlucra pentru buna functionare a intregului ansamblu – case de locuit. Amenajarea functionala a terenului cu o buna repartitie a constructiilor si optimizarea fluxului circulatiilor, vizand in acelasi timp ocuparea eficienta a terenului. Proiectul propune construirea unor module de cladiri conectate intre ele cu alte volume ce vor fi tratate ca finisaj cu pereti cortina pentru a pastra ideea de o insiruire de constructii in regim cuplat, avand regim maxim de inaltime D+P+3E+ER si asigurarea locurilor de parcare necesare in demisolul propus conform anexei 2 din regulamentul local de urbanism.

Toate corpurile propuse au structura in cadre cu planseu tip dala, calculata conform normelor in vigoare, si nu afecteaza sau modifica in nici un fel structura de rezistenta a cladirii existente. Cladirea existenta va fi reconfigurata in sensul ca anvelopa va fi pastrata si raportul plin-gol si se va pastra iar in interiorul ei se va reconfigura intr-un spatiu total necesar functiunii nou propuse.

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Bahluiului conform plansei de reglementari anexata

1.3 Surse de documentare

In vederea elaborarii documentatiei de fata, au fost consultate urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General mun. Sibiu - avizat si aprobat conform legii;
- Plan de identificare si ridicare topografica asigurat din grija investitorului;
- Legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului;
- Studiu geotehnic;



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP. RETACERE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

PUD

2017



- Certificat de Urbanism.

Capitolul 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Conform prevederilor PUG Sibiu, terenul este situat in intravilanul mun Sibiu.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla amplasata in intravilanul mun. Sibiu.

Terenul studiat se invecineaza cu:

- la Nord - proprietati private -sona de locuinte;
- la Est - proprietati private -sona de locuinte;
- la Sud -proprietati private -sona de locuinte;
- la Vest – strada Bahluiului - proprietate mun Sibiu.

Principalele directii ale evolutiei zonei sunt:

- modernizarea fondului existent si pastrarea raportului;
- dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare in zona.

II.2. Elemente ale cadrului natural

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Geologia si morfologia

Amplasamentul studiat este situat in zona administrativa a mun Sibiu, zona Institutiilor si servicii publice. Forma reliefului este dictata de structura petrografica din zona. Evolutia reliefului si varietatea sa sa desfasurat intr-o perioada de timp indelungata. Actuala morfologie, diviziunile reliefului s-au definitivat la sfarsitul perioadei cuaternare. Relieful actual modelat in depozite sedimentare neogene, poarta amprenta naturii si actiunii factorilor externi. Geologic zona apartine de extremitatea sudica a unitatii majore Depresiunea Transilvaniei, cu formatiuni ce aparțin fundamentului peste care s-au depus formatiuni ce formeaza umplutura neogena si cuaternara constituita din marne, pietrisuri, argile nisipoase, nisipuri, argile.

2.3.2. Hidrologia si hidrologia zonei

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea corespunzatoare lucrarilor, in zona fiind la -10m si variaza in functie de regimul precipitatiilor; exista zone cu baltire ape de precipitatie.

2.3.3. Conditii climatice. Adancimea zonei de inghet

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de -0,90m de la cota terenului natural neacoperit. Caracteristici importante ale climei sunt vanturile dominante dintre vest, cu precipitatii mai pronuntate in anotimpurile de tranzitie - primavara si toamna, cu seceta in lunile august si februarie. Temperatura medie anuala variaza intre 7°C si 9°C, lunile



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REPARARE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUULUI NR.16 JUDETL. SIBIU

PUD

2017

cele mai calde fiind iulie si august cu $+30^{\circ}\text{C}$, iar temperatura minima in ianuarie-februarie cu -28°C . Precipitatiile au media anuala cuprinsa intre 1000 - 1100 mm.

2.3.4. Zonarea seismica

Conform reglementarilor tehnice de proiectare seismica - indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei seismice a_g , in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta $\text{IMR}=100$ ani, are valoarea $a_g = 0,20$ g. Valoarea de varf a acceleratiei pentru componenta verticala a miscarii terenului a_{vg} se calculeaza ca fiind $a_{vg}=0,7a_g$. Perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona de valori maxime in spectru de acceleratie absolute si zona de valori maxime in spectru de viteze relative, pentru zona studiata perioada ce colt $T_c=0,7$ secunde.

2.3.5. Lucrari de cercetare

Pentru definirea exacta a conditiilor geotehnice, naturii terenului, s-au executat lucrari geotehnice. Un profil litologic in lucrari arata succesiunea:

- 0,0-0,4m sol vegetal
- 0,4-0,8m argil brune plastic consistente
- 0,8-2,0m argile maronii cu elemente galbui ruginii plastic vartoase.

Studiul geotehnic ca sinteza a cercetarii terenului analizeaza si detaliaza particularitatile amplasamentului prin prisma urmatoarelor aspecte:

- stratificatia terenului de fundare
- regimul hidrologic al zonei
- caracteristicile fizio-mecanice ale terenului
- prezentarea calcului capacitatii portante la nivelul fiecarui strat si in special pe cel ce se vor face lucrarile de fundare
- aprecierea asupra stabilitatii de ansamblu a amplasamentului.

Programul de cercetare s-a desfasurat in conformitate cu *Normativul privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare* indicativ NP 074/2014.

2.3.6. Incadrarea in categoria geotehnica

In vederea definirii categoriei geotehnice se integreaza urmatoorii factori de teren:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	2



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHMUIULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

PUD

2017

Vecinatati	Risc redus	1
Coeficient seism	Ag=0,20g	2
Riscul geotehnic	Redus	8
Categoria geotehnica	1	1

In urma investigatiilor facute pe amplasamentul propus PUD-ului, s-a constatat ca terenul se incadreaza in categoria geotehnica 1 cu risc redus, putandu-se promova proiectul propus.

2.3.7. Concluzii. Recomandari

La adresa mentionata exista un teren plat, stabil fara gropi de imprumut sau accidente structurale, lucrarile geo punand in evidenta incadrarea la exigentele geo a terenului. La o faza superioara se vor stabili conditiile de fundare, de executie si elementele de calcul ale fundatiilor.

2.4. Circulatia

In cadrul proiectului sunt propuse masuri necesare asigurarii unui trafic fluent pentru utilizatorii spatiului propus, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta si a locurilor de parcare aferente viitoarei investitii. Accesul in incinta va fi posibil prin racordarea la drumul existent, situat in partea vestica a parcelei studiate. Solutia propusa asigura accesul in zona de parcare fara conflicte de trafic. Amenajarea locurilor de parcare in demisol dimensionate corespunzator normelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile si gabaritele de interventie pentru masinile de pompieri.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul drumului existent strada Bahmuiului.

Din punct de vedere al circulatiei se constata urmatoarele:

-pe parcela propusa se vor prevedea doua circulatii in sens dublu ce permite asigurarea accesului in demisolul propus. Aceste circulatii vor fi ingropate la cota demisolului propus;

- amenajarea trotuarelor pentru circulatia pietonala;

- rigole de colectare a apelor adiacente drumului;

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;

- inaltimea intre carosabil si pietonal va fi de 15 cm maxim ;

- terasarea terenului pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc); conform proiect

- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

PUD

2017

Datorita faptului ca zona se va dezvolta, va fi absolut necesara modernizarea actualelor drumuri.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelei la nivelul demisol. Tinand cont ca amenajarea aleilor vor fi in doua sensuri, vor permite fluidizarea traficului in interiorul parcelei.

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de executie cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumului public.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are in prezent categoria de folosinta curti constructii avand partial o constructie existenta.

In zonele invecinate intalnim:

- la Nord - proprietati private locuinte individuale;
- la Est - proprietati private locuinte individuale;
- la Sud - proprietati private locuinte individuale;
- la Vest – strada Bahluiului.

Terenul are acces direct la strada Bahluiului, aflata in partea vestica a parcelei.

Din punct de vedere estetic, zona este afectata pozitiv de perspectivele descendente spre zonele inconjuratoare. Cadrul inconjurator este constituit din locuinte individuale si la partea de nord este latara sudica a parcului Sub Arini. Din punct de vedere urbanistic expresia actuala este in mare parte construita, existand suficiente constructii pentru a contura o expresie urbanistica. Tinand cont de analiza loturilor invecinate si de o mai buna functionalizare a lotului propus intregul teren se va amenaja astfel incat sa se pastreze o proportie comuna cu cea a loturilor invecinate. Avand in vedere caracterul amplasamentului, se poate estima ca aceasta caracteristica predominant urbana se va pastra. Pe amplasamentul studiat exista o constructie, zona urmand sa aiba destinatia, in urma prezentului proiect, de zona cu functiune administrativa si de loasir.

Coefficientii de ocupare a terenului se prezinta astfel:

- procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.**

POT max admis prin PUG : 80%

POT propus prin PUD 45.34 : 80%

- coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T.**

CUT max admis prin PUG: 2.4

CUT max propus prin PUD: 2.16

- regim de inaltime admis prin PUG: S+P+6+R, S+D+P+5+R, S+P+6+M, S+D+P+5+M
- regim de inaltime propus prin PUD : D+P+2E+ER si D+P+3E+ER
- inaltimea maxima admisa prin PUG la atic sau cornisa 25m fata de CTA
- inaltimea maxima admisa prin PUD la atic sau cornisa 12.90 fata de cota ± 0.00 si de 14.10 m fata de CTA



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

2017

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR. 16 JUDETUL SIBIU

- inaltimea maxima admisa prin PUG 29.00 fata de CTA
- inaltimea maxima admisa prin PUD 15.50 fata de cota ± 0.00 si de 16.70 m fata de CTA

2.6. Echiparea edilitara

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati. Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt: comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament si amplasament inclusiv, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate.

- comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.

- intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul proiectului faza DTAC pentru cladiri si lucrari in incinta. Solutiile de racordare la infrastructura publica vor permite stabilirea unor relatii contractual directe intre operatorii viitoarelor cladiri si furnizori, pentru fiecare functiune in parte.

Alimentare cu apa si canalizare

Pentru apa potabila - in faza actuala este bransata cladirea existenta la conducta existenta de apa potabila din strada Bahluiului.

Pentru alimentarea cu apa, este propusa extinderea retelei, prin executia in interiorul parcelei a unei retele de apa dimensionata corespunzator pentru asigurarea regimului de debit si presiune pentru imobilele noi create, care se va cupla cu camin de vane si vana de sectionare.

Pentru canalizare menajera - in faza actuala este realizat un racord la caminul existent aflat pe strada Bahluiului, pana la cladirea existenta de pe proprietate. Se propune executia in interiorul parcelei a unei retele de canalizare dimensionata corespunzator pentru preluarea apelor uzate menajere de la imobilul propus, care se vor evacua in reseaua de canalizare stradala. La noua retea de canalizare se va cupla racordul de canalizare menajera al incintei delimitat printr-un camin de racord amplasat la 1-2 m de incinta proprietatii. La racordul de canalizare menajera se vor evacua strict ape uzate menajere. Scurgerea apelor uzate menajere in interiorul cladirilor, de la obiectele sanitare pana la coloane, se va face prin conducte de polipropilena PP pentru canalizare, cu diametre de 35-110 mm.

Apele pluviale vor fi dirijate spre zonele verzi ale incintei sau spre rigola stradala.

Instalatii termice

Sistemul de incalzire va fi realizat din centrale termice individuale pentru fiecare modul de cladire.

Instalatii electrice



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

PUD

2017

Alimentarea cu energie electrica a ansamblului, se va realiza conform solutiei tehnice avizate de catre operatorul de distributie a energiei electrice, prin Avizul Tehnic de Racordare, in conditiile legilor in vigoare.

Solutia tehnica, se va concretiza, printr-un proiect tehnic, elaborat de catre o firma atestat ANRE. Proiectul tehnic, va fi avizat la operatorul de distributie energie electrica(emitentul Avizului Tehnic de Racordare).

Fiecare imobil, va avea alimentare cu energie electrica si contorizare proprie, in raport cu operatorul de distributie energie electrica. Pentru alimentarea cu energie electrica a fiecarui imobil, se va realiza, cu firme atestate ANRE, proiecte tehnice, pentru instalatiile electrice interioare, care vor cuprinde instalatiile electrice dupa punctul de delimitare cu operatorul de distributie energie electrica. Proiectele tehnice, vor cuprinde instalatiile de forta, iluminat si prize si vor fi verificate de catre verificatori de proiecte atestati, conform legislatiei in vigoare.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a ansamblului, se va realiza conform solutiei tehnice avizate de catre operatorul de distributie a gazelor naturale, prin Avizul Tehnic de Racordare, in conditiile legilor in vigoare. Solutia tehnica, se va concretiza, printr-un proiect tehnic, elaborat de catre o firma atestata. Proiectul tehnic, va fi avizat la operatorul de distributie gaze naturale(emitentul Avizului Tehnic de Racordare).

Fiecare imobil, va avea alimentare cu gaze naturale si contorizare proprie, in raport cu operatorul de distributie ale gazelor naturale. Pentru alimentarea cu gaze naturale a fiecarui imobil, se va realiza, cu firme atestate, proiecte tehnice, pentru instalatiile de gaze naturale interioare, care vor cuprinde instalatiile de gaze naturale dupa punctul de delimitare cu operatorul de distributie a gazelor naturale. Proiectele tehnice, vor cuprinde instalatiile de alimentare cu gaze naturale, schema izometrica si vor fi verificate de catre verificatori de proiecte atestati, conform legislatiei in vigoare.

Instalatii de telefonie si INTERNET

Racordarea ansamblului la telefonie si INTERNET, se va realiza conform solutiei tehnice avizate de catre operatorul de distributie telefoniei si INTERNET, prin Avizul Tehnic de Racordare, in conditiile legilor in vigoare. Solutia tehnica, se va concretiza, printr-un proiect tehnic, elaborat de catre o firma atestata. Proiectul tehnic, va fi avizat la operatorul de distributie a telefoniei si internet(emitentul Avizului Tehnic de Racordare).

2.7. Probleme de mediu

Dupa cum am aratat in capitolele anterioare, amplasamentul studiat are o constructie pe el, iar zonele inconjuratoare sunt de asemenea construite.

Clima: clima de tip continental moderata, de nuanta central europeana este mai racoroasa si mai umeda, cu putine zile insorite. Ploi putine iarna si mai abundente in timpul verii (in special in iunie). Iarna incepe la mijlocul lui noiembrie, dar zapada nu tine prea mult. Temperaturile cele mai scazute se inregistreaza in luna ianuarie si cresc treptat pana in iulie cand incep sa scada. Stratul de zapada la altitudini de 1400-1500 m dureaza aproximativ sase luni pe an, iar peste 1800 m chiar 8 luni pe an. Gerul excesiv din luna Ianuarie este cu deosebire remarcabil, dupa care urmeaza o perioada cu valori de temperatura mai mari pe masura ce se apropie primavara. Diferentele de temperatura ale solului si vegetatiei sunt extrem de mari in luna mai, cu mult mai mari ca ale



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2017

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR. 16 JUDETUL SIBIU

atmosferei, ceea ce contribuie în mare măsură la înghețul caracteristic pentru cele dintâi zile ale acestei luni. Frigul, în zilele sfîntilor de gheață nu este totuși prea violent, ceea ce se datorește influențelor orografice și topografice, presiunea atmosferică fiind mai ridicată în cursul iernii și mai coborâtă vara, iar coborârea aceasta este cu deosebire mai accentuată în regiunile înalte. Avându-se în vedere reglementările de bază ale PUG Sura Mare funcțiunea propusă zonei este zona de locuire. Prin amplasarea unor construcții cu caracter de locuire, nu se aduce niciun prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului. Lucrările de investiții preconizate vor respecta condițiile de igienă a mediului, prin refacerea zonelor afectate de construcții improvizate. Zona studiată nu conține valori de patrimoniu, nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă ca:

- zona este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

2.8. Obținiri ale populației

Organele administrative locale cât și investitorul încearcă să promoveze dezvoltarea zonei existente cu funcțiuni administrative și de loasir, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a mun. Sibiu cât și la nivel național, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei. Prin amplasarea în această zonă a investiției, se urmăresc în primul rând realizarea necesităților ce țin cont de dotările edilitare minime necesare municipiului Sibiu, dar și dezvoltarea socială economică a teritoriului în cauză, prin atragerea de investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă verde și dezvoltată, dar o componentă importantă este și cadrul natural deosebit. Se poate astfel concluziona că fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică spațiului vizual perceput de-a lungul străzii și completarea zonei cu spații verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

Prevederile PUG-ului, corelate cu opțiunile populației, ale autorităților și instituțiilor locale interesate și nu în ultimul rând al investitorilor care suportă toată investiția, au relevat următoarele necesități:

- dezvoltarea activității administrative și de loasir, prin amplasarea construcțiilor dispuse modular
- amenajarea unor spații de parcare în demisol pentru parcare a autovehiculelor în incinta proprie;
- amenajarea racordurilor proprii pentru toate utilitățile necesare fiecărui imobil - la energie electrică, gaze naturale, telefonie, apă canal, menajer, potabil, pluvial și internet.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform documentațiile avizate.

Capitolul 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

PUD

2017

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de beneficiar, se trag urmatoarele concluzii:

- parcela este situata in intravilanul municipiului Sibiu, pe teritoriul administrativ al acesteia;
- pe terenul studiat se vor putea construi in conformitate cu studiul geotehnic intocmit, pentru asigurarea stabilitatii cladirilor;
- se vor gasi solutii pentru bransarea la retele edilitare existente in zona si se vor gasi solutii pentru a suplini lipsa celor inexistente;
- functiunea dominanta a zonei :functiune administrativa;
- functiuni complementare a zonei: parcaje, spatii verzi.

Din punct de vedere al circulatiei se constata urmatoarele:

- dupa finalizarea constructiilor propuse se va realiza si amenajarea strazilor cu trotuare si zone verzi.

3.2. Prevederi ale PUG Sibiu

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul comunei Sura Mare, UTR Isp

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural este constituit din zona verde existenta. Terenul nu pune probleme in amplasarea optima a constructiilor fata de punctele cardinale. Se remarca privelistea deosebita spre Parcul Sub Arini, care trebuie valorificata in dezvoltarea parcelei prin propunerea de spatii verzi amenajate. Dispunerea constructiilor va tine seama de directiile principale de perspectiva supra cadrului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In cadrul proiectului sunt propuse masuri necesare asigurarii unui trafic fluent, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta terenului si asigurarea locurilor de parcare aferente investitiei. Accesul in incinta este posibil prin realizarea unui racord al drumului existent in partea de vest a proprietatii. Solutia propusa asigura accesul in zona de parcare fara conflicte de trafic. Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile si gabaritele de interventie pentru masinile de pompieri. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul drumului existent – strada Bahluiului.

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- asigurarea unor inaltimei intre partea carosabila si partea pietonala de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Stationarea tuturor vehiculelor se va face in interiorul parcelei.



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

PUD

Beneficiar: BURPICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

2017

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHUTULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de executie cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumului public.

3.5 Zonificarea functionala - reglementari urbanistice, bilant teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei sunt urmatoarele:

- organizarea optima a accesului auto si pietonal in incinta;
- utilizarea unor tehnologii care produc mai putine deseuri;
- utilizarea substantelor mai putin periculoase;
- utilizarea de tehnologii avansate si a nivelului de cunostiinte stiintifice in domeniu;
- luarea in considerare a naturii, efectelor si volumului emisiilor produse pe un anumit amplasament;
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural.

Pentru punerea in practica a criteriilor de mai sus in concordanta cu tema de proiectare, se propune urmatoarea retragere de la aliniamentul strazii existente a constructiilor noi propuse si vor fi aliniate la cladirea existenta din teren iar limitele laterale si poaterioare vor respecta prevederile UTR-ului IsP cap.6 astfel:

-Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

-Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pe terenul studiat se propune extinderea si etajarea constructiei existente si amenajarea in demisol a locurilor de parcare necesare spatiului propus

Necesarul de parcaje va fi 170 de locuri

BILANT TERITORIAL

Zone functionale propuse	Suprafata	Procent %
Suprafata zonei studiate	5271 mp	100.00%
Suprafata zonei mobilate prin PUD	5271 mp	100.00%
Suprafata construita propusa constructii	2390.05 mp	45.34%
Suprafata desfasurata propusa constructii	11391.90 mp	2.16
Suprafata alei auto si pietonale interiorul parcelei	1505.90 mp	28.57%
Suprafata spatii verzi	1375.05mp	26.09%



Denumire proiect: EXTINDERE SLETAJARE IMOBIL. EXISTENT CONFORM UTR ISP. REFACERE BRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUULUI NR. 16 JUDETUL SIBIU

PUD

2017



Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost:

- a) distante normate din punct de vedere a Normelor de prevenire a incendiilor;
- b) distante minime intre constructii si vecinatati - conform Codului Civil;
- c) regimul de inaltime al constructiilor:
 - respectarea regimului de insozire pentru constructiile invecinate.
- d) profile transversale caracteristice
 - tema de proiectare intocmita de catre beneficiar.

Aliniamentul propus pentru amplasamentul studiat:

- retragere va fi realizata in aliniament cu cladirea
- se vor respecta de asemenea legiile si normele aflate in vigoare, privind retragerile minime si maxime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, respectiv Codul Civil.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru zona studiată.

Acestea sunt:

- procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.**

POT max admis prin PUG : 80%

POT propus prin PUD 45.34 : 80%

- coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T.**

CUT max admis prin PUG: 2.4

CUT max propus prin PUD: 2.16

- regim de inaltime admis prin PUG: S+P+6+R, S+D+P+5+R, S+P+6+M, S+D+P+5+M
- regim de inaltime propus prin PUD : D+P+2E+ER si D+P+3E+ER
- inaltimea maxima admisa prin PUG la atic sau cornisa 25m fata de CTA
- inaltimea maxima admisa prin PUD la atic sau cornisa 12.90 fata de cota ± 0.00 si de 14.10 m fata de CTA
- inaltimea maxima admisa prin PUG 29.00 fata de CTA
- inaltimea maxima admisa prin PUD 15.50 fata de cota ± 0.00 si de 16.70 m fata de CTA

Se vor avea in vedere inscrierea convenabila in configuratia topografica:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE BRANSAMENTE

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

2017

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

- asigurarea unor inaltimi intre carosabil si pietonal de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot. Parcela studiata nu se invecineaza direct cu zone construite neexistand premisele armonizarii cu fondul construit existent.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice - strada Bahluiului - se gasesc retele publice de utilitati. Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate.
- comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul proiectului faza DTAC pentru cladiri si lucrari in incinta. Solutiile de racordare la infrastructura publica vor permite stabilirea unor relatii contractual directe intre operatorii viitoarelor cladiri si furnizori, pentru fiecare functiune in parte.

3.7. Protectia mediului

Obiectivele ce se realizeaza nu sunt poluante. Se vor face plantari de arbori, arbusti si gazon decorativ. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, in containere (deseuri menajere, hartie, sticla, materiale metalice, etc) amplasate pe o platforma betonata, vor fi preluate de catre firme specializate si transportate la o rampa ecologica zonala. Deseurile provenite din constructie se vor evacua prin contract cu firme specializate. Odata cu realizarea investitiei se vor amenaja si zonele adiacente. Inca de la elaborarea proiectului faza DTAC se vor rezolva amenajarea parcelei prin plantarea de flori, arbori, arbusti ce se preteaza zonei, arbusti pomi si gard viu.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenurile se afla in proprietate privata a unei persoane juridice si nu este afectat de obiective de utilitate publica. Functiunea propusa este administrativa si de loasir. Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei sunt urmatoarele:

- organizarea optima a accesului auto si pietonal in incinta;
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural.

Capitolul 4 - CONCLUZII



Denumire proiect: EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT CONFORM UTR ISP, REFACERE PRANSAMENTE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

Amplasament: MUN SIBIU STR. BAHLUIULUI NR.16 JUDETUL SIBIU

PUD

2017

Pe baza stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor urbanistice in vigoare, a restrictiilor ce se impun, se propune:

- construirea unui imobil unitar ce creeaza imaginea unor multitudini de cladiri si pastreaza proportia si scara orasului Sibiu. Astfel ansamblul propus va coexista cu constructiile invecinate iar parcarile aferente spatiilor vor fi asigurate in demisolul imobilului propus astfel incat la CTA nu va exista nici o parcare vor fi doar alei si spatii verzi.
- imprejmuirea terenului;
- racordarea viitoarelor constructii la reseaua de apa si canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie si internet.

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare. In mod obligatoriu documentatiile se vor intocmi ulterior si vor prelua solutiile prezentei documentatii, urmarindu-se astfel obtinerea unui caracter unitar si o compozitie coerenta pentru zona studiata.

Pe baza documentatiei de fata, urmare a aprobarii ei, a avizelor de utilitati, precum si a celorlalte aprobari si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Sibiu, se poate trece la elaborarea proiectului DTAC necesare obtinerii autorizatiei de construire.

Data: Decembrie 2017

Intocmit,

Arh LUCIAN BOBES



Arh Darius Costea

