



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

MEMORIU DE ARHITECTURA

Capitolul 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

Investitor: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

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 conform UTR IsP este demolare constructiei existente si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

- aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

In urma analizei situatiei existente, a fondului construit si fondului neconstruit proiectul isi propune realizarea unei cladirii avand regimul de inaltime de 3S+P+6E. Imobilul propus va fi alcatuit la nivelul supraterran din 2 corpuri de cladire care se vor conecta intre ele la nivelurile subterane avand functiuni conform UTR IsP. Amenajarea functionala a terenului cu o buna repartitie a constructiilor si optimizarea fluxului circulatiilor, vizand in acelasi timp ocuparea eficienta a terenului si tinand cont de amplasarea in apropierea Parcului Sub Arini se propune realizarea unei cladiri ce va trata o arhitectura ecologica astfel ca amplasamentul cat si fatadele cladirilor vor fi tratate cu multa vegetatie. Proiectul propune construirea a doua module de cladiri conectate intre ele la nivelul subsolului ce vor fi tratate ca finisaj cu pereti cortina prevazuti la exterior cu elemente structurale din metal ce vor fi elemente de prindere a vegetatiei si de asemenea vor fi prevazute cu un sistem de irigare controlata a vegetatiei de pe fatadele imobilului. Tinand cont ca, cladirile vecine amplasamentului la care facem referire sunt constructii de locuinte cu sarpante in 2 ape pe fatada principala a imobilului de la strada Bahluiului se propune realizarea unui volum infundat ce copiaza ideea unei case iar braul ce delimiteaza parterul de etajul I va avea aceiasi inaltime cu cornisa cladirilor vecine. Integrarea celor doua volume supraterrane tinand cont de modul de tratare a fatadelor nu vor avea un impact asupra zonei deoarece fatadele vor fi pline de vegetatie.

Structura propusa este 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, iar subsolurile propuse se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale amplasamentului. Cladirea existenta va fi demolata



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Bahluiului conform plansei de reglementari anexata accesul se va face pe latura dreapta a amplasamentului printr-o rampa cu 2 sensuri conform normativ NP 127 din 2009.

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;
- 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 Instituții și servicii publice. Forma reliefului este dictata de structura pietrografica 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 aparin fundamentului peste care s-au depus formatiuni ce formeaza umplutura neogena si cuaternara constituita din marne, pietrisuri, argile nisipoase, nisipuri, argile.



Denumire proiect: Demolare construcție existentă și construire imobil cu funcțiuni administrative apartinătoare instituțiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultură, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE ȘI PROPRIETARII

2019

Amplasament: MUN SIBIU STR. BĂHLUIULUI NR.16 JUDEȚUL SIBIU

2.3.2. Hidrologia și hidrologia zonei

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea corespunzătoare lucrărilor, în zona fiind la -10m și variază în funcție de regimul precipitațiilor; există zone cu baltire ape de precipitație.

2.3.3. Condiții climatice. Adâncimea zonei de îngheț

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea talpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de -0,90m de la cota terenului natural neacoperit. Caracteristici importante ale climei sunt vânturile dominante dintre vest, cu precipitații mai pronunțate în anotimpurile de tranziție - primăvara și toamna, cu secetă în lunile august și februarie. Temperatura medie anuală variază între 7°C și 9°C, lunile cele mai calde fiind iulie și august cu +30°C, iar temperatura minimă în ianuarie-februarie cu -28°C. Precipitațiile au media anuală cuprinsă între 1000 - 1100 mm.

2.3.4. Zonarea seismică

Conform reglementărilor tehnice de proiectare seismică - indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de varf a accelerației seismice a_g , în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani, are valoarea $a_g = 0,20$ g. Valoarea de varf a accelerației pentru componenta verticală a mișcării terenului avg se calculează ca fiind $avg=0,7a_g$. Perioada de control (colt) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granita dintre zona de valori maxime în spectru de accelerație absolute și zona de valori maxime în spectru de viteze relative, pentru zona studiată perioada de colt $T_c=0,7$ secunde.

2.3.5. Lucrări de cercetare

Pentru definirea exactă a condițiilor geotehnice, naturii terenului, s-au executat lucrări geotehnice. Un profil litologic în lucrări arată succesiunea:

- 0,0-0,4m sol vegetal
- 0,4-0,8m argil brună plastic consistentă
- 0,8-2,0m argile maronii cu elemente galbene ruginii plastic vartoase.

Studiul geotehnic ca sinteză a cercetării terenului analizează și detaliază particularitățile amplasamentului prin prisma următoarelor aspecte:

- stratificarea terenului de fundare
- regimul hidrologic al zonei
- caracteristicile fizio-mecanice ale terenului
- prezentarea calculului capacității portante la nivelul fiecărui strat și în special pe cel ce se vor face lucrările de fundare
- aprecierea asupra stabilității de ansamblu a amplasamentului.

Programul de cercetare s-a desfășurat în conformitate cu *Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare* indicativ NP 074/2014.

2.3.6. Incadrarea în categoria geotehnică

În vederea definirii categoriei geotehnice se integrează următorii factori de teren:



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

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
Vecinatati	Risc redus	1
Coeficient seism	$A_g=0,20g$	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 se va face in cele doua subsoluri propuse si vor fi 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 se propune realizarea unei rampe cu doua sensuri de acces in subsolul propus.
- amenajarea trotuarelor pentru circulatia pietonala;
- rigole de colectare a apelor adiacente drumului;

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

- 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

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

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

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 latura 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. Pe amplasamentul studiat exista o constructie, constructie ce va fi propusa spre demolare urmand ca noua constructie sa aiba destinatia- functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

Coeficientii de ocupare a terenului se prezinta astfel:

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

POT max admis prin PUG conform UTR ISP : 80%

POT propus prin PUD 24.38 %

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

CUT max admis prin PUG: 2.4

CUT max propus prin PUD: 2.208

- 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 : 3S+P+6E



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

- inaltimea maxima admisa prin PUG la atic sau cornisa 29 m fata de CTN
- inaltimea maxima propusa prin PUD la atic sau cornisa 29 m fata de CTN

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 legate in serie si vor fi cuplate la panouri solare amplasate pe terasa becirculabila a imobilului propus.

Instalatii electrice





Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

2019

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

investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate. Zona studiata nu contine valori de patrimoniu, nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca:

- zona este poluata;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitatile ce se preconizeaza a se desfasura.

Prin proiectarea atenta a fiecarui obiectiv si exploatarea la maximum a potentialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajuta inclusiv relieful si vegetatia existenta.

2.8. Obtiuni ale populatiei

Organele administrative locale cat si investitorul incearca sa promoveze dezvoltarea zonei existente cu functiuni administrative si de loisir, considerate ca facand parte din zona economica de dezvoltare a mun. Sibiu cat si la nivel national, oferind multiple avantaje atat investitorilor cat si primariei. Prin amplasarea in aceasta zona a investitiei, se urmaresc in primul rand realizarea necesitatilor ce tin cont de dotarile edilitare minime necesare municipiului Sibiu, dar si dezvoltarea social economica a teritoriului in cauza, prin atragerea de investitii rentabile.

Oportunitatea principala o reprezinta pozitia amplasamentului intr-o zona verde si dezvoltata, dar o componenta importanta este si cadrul natural deosebit. Se poate astfel concluziona ca fiind oportuna dezvoltarea unor functiuni ce pot da o dinamica spatiului vizual perceput de-a lungul strazii si completarea zonei cu spatii verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

Prevederile PUG-ului, corelate cu optiunile populatiei, ale autoritatilor si institutiilor locale interesate si nu in ultimul rand al investitorilor care suporta toata investitia, au relevat urmatoarele necesitati:

- dezvoltarea administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.
- amenajarea unor spatii de parcare in subsolurile propuse pentru parcarele autovehiculelor in incinta proprie;
- amenajarea racordurilor proprii pentru toate utilitatile necesare- la energie electrica, gaze naturale, telefonie, apa canal, menajer, potabil, pluvial si internet.

De asemenea va trebui ca reglementarile acestei lucrari sa tina cont si de lucrarile anterior elaborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform documentatiile avizate.

Capitolul 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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;



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

- se vor gasi solutii pentru bransarea la retele edilitare existente in zona si se vor gasi solutii pentru a suplini lipsa celor inexistent;
- functiunea dominanta a zonei :functiune administrativa;
- functiuni complementare a zonei: paracaje, 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 Mun. Sibiu, 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 constructiei 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.

Numarul de parcare subterane este de 194 calculat astfel:SCD(11640 m.p.- 1 loc de parcare la 60 m.p. rezulta 194 de locuri de parcare)

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 inaltimi 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.

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



Depunere proiect: Demolare construcție existentă și construire imobil cu funcțiuni administrative apartinătoare instituțiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultură, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE ȘI PROPRIETARI

2019

Amplasament: MUN SIBIU STR. BĂHLUIULUI NR.16 JUDEȚUL SIBIU

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări urbanistice, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei sunt următoarele:

- organizarea optimă a accesului auto și pietonal în incintă;
- utilizarea unor tehnologii care produc mai puține deseuri;
- utilizarea substanțelor mai puțin periculoase;
- utilizarea de tehnologii avansate și a nivelului de cunoștințe științifice în domeniu;
- luarea în considerare a naturii, efectelor și volumului emisiilor produse pe un anumit amplasament;
- integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural.

Pentru punerea în practică a criteriilor de mai sus în concordanță cu tema de proiectare, se propune următoarea retragere de la aliniamentul străzii existente a construcțiilor noi propuse și vor fi aliniate la clădirea existentă din teren iar limitele laterale și 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 și etajarea construcției existente și amenajarea în demisol a locurilor de parcare necesare spațiului propus

Necesarul de parcaje va fi 194 de locuri

BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale propuse	Suprafața	Procent %
Suprafața zonei studiate	5271 mp	100.00%
Suprafața zonei mobilate prin PUD	5271 mp	100.00%
Suprafața construită propusă construcției	1285.20 mp	24.38%
Suprafața desfășurată propusă construcției	11640.00 mp	2.208
Suprafața alei auto și pietonale interiorul parcelei și acoperis verde(iarbă) peste subsol	1850.80 mp	35.112%
Suprafața spații verzi iarbă și arbuști	2135.00mp	40.504%



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

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 insorire 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 studiata.

Acestea sunt:

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

POT max admis prin PUG : 80%

POT propus prin PUD 24.38%

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

CUT max admis prin PUG: 2.4

CUT max propus prin PUD: 2.208

- 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 : 3S+P+6E
- inaltimea maxima admisa prin PUG la atic sau cornisa 29.00m fata de CTN
- inaltimea maxima admisa prin PUD la atic sau cornisa este de 29.00 m fata de CTN

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;
- asigurarea unor inaltimei intre carosabil si pietonal de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);



Denumire proiect: Demolare construcție existentă și construire imobil cu funcțiuni administrative apartinătoare institutiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultura, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE ȘI PROPRIETARIII

2019

Amplasament: MUN SIBIU STR. BĂHLUIULUI NR.16 JUDEȚUL SIBIU

- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate, realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto pe lot. Parcela studiată nu se învecinează direct cu zone construite neexistând premisele armonizării cu fondul construit existent.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În imediată apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice - strada Băhluiului - se găsesc rețele publice de utilități. Etapele ce trebuie urmăriți cu privire la utilitățile urbane sunt:

- comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate.

- comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea furnizorilor de utilități.

- întocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul proiectului faza DTAC pentru clădiri și lucrări în incintă. Soluțiile de racordare la infrastructura publică vor permite stabilirea unor relații contractual directe între operatorii viitoarelor clădiri și furnizori, pentru fiecare funcțiune în parte.

3.7. Protecția mediului

Obiectivele ce se realizează nu sunt poluante. Se vor face plantări de arbori, arbuști și gazon decorativ. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în containere (deseuri menajere, hârtie, sticlă, materiale metalice, etc) amplasate pe o platformă betonată, vor fi preluate de către firme specializate și transportate la o rampă ecologică zonată. Deseurile provenite din construcție se vor evacua prin contract cu firme specializate. Odată cu realizarea investiției se vor amenaja și zonele adiacente. Încă de la elaborarea proiectului faza DTAC se vor rezolva amenajarea parcelei prin plantarea de flori, arbori, arbuști ce se pretează zonei, arbuști pomi și gard viu.

3.8. Obiective de utilitate publică

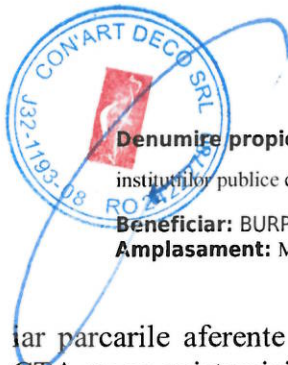
Terenurile se află în proprietate privată a unei persoane juridice și nu este afectat de obiective de utilitate publică. Funcțiunea propusă este administrativă și de loisir. Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei sunt următoarele:

- organizarea optimă a accesului auto și pietonal în incintă;
- integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural.

Capitolul 4 - CONCLUZII

Pe baza stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor urbanistice în vigoare, a restricțiilor ce se impun, se propune:

- construirea unui imobil unitar având ca finisaj fațade pline de vegetație ce se integrează cu arbuștii vecini amplasamentului. Astfel ansamblul propus va coexista cu construcțiile învecinate.



Denumire proiect: Demolare constructie existenta si construire imobil cu functiuni administrative apartintoare institutiilor publice centrale sau locale, functiuni de cultura, functiuni sportive, functiuni de loisir public.

PUD

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARII

2019

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

Iar parcarile aferente spatiilor vor fi asigurate in subsolurile propuse imobilului astfel incat la CTA nu va exista nici o parcare vor fi doar alei si spatii verzi.

- imprejmuirea terenului;
- racordarea viitoarelor constructii la rețeaua 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: MAI 2019

Intocmit,

Arh LUCIAN BOBES



Arh Darius Costea



