

**A.PIESE SCRISE****MEMORIU JUSTIFICATIV****1.Introducere****Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului :

**DOCUMENTATIE PUD : “CONSTRUIRE ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINTE PARCARE”**

- Initiator(beneficiar) : **SC PALTINIS IMOB SRL**
- Elaborator : **SC TOTAL TOPO PROIECT SRL**
- Data elaborarii **martie 2020**

**Obiectul lucrarii**

Prevederile temei program,conditiile de amplasare si realizare a obiectivelor de investitie

Pe terenul inscris in CF Sibiu nr.108490, amplasat in intravilanul Mun. Sibiu, strada General Vasile Milea fn. Investitorul SC PALTINIS IMOB SRL, doreste edificarea unui echipament public aferent zonei de locuinte – parcare S+P+1E+Er.

Parcajul se va desfasura pe 5 nivele de parcare (44 de locuri de parcare pe fiecare nivel) totalizand un numar de 176(+24) locuri de parcare.

Parcajul va fi dotat cu toate utilitatatile necesare conform normelor si legislatiei in vigoare.

**2.Incadrarea in zona****2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate :**

Situarea obiectivului in cadrul localitatii cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta e inclus; concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzone/ansamblul care include obiectivul studiat; prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Terenul se afla situat in intravilanul Municipiului Sibiu in UTR Lci – ansambluri de locuinte colective realizate inainte de 1990, in sistem urbanistic inchis

REGLEMENTARI CONFORM RLU Lci

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A.Conditionari primare : - autorizarea constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare, a parcajelor colective se va face pe baza de Planuri urbanistice de detaliu. Suprafata minima ce va fi tratata in PUD va coincide cu aria de deservire a celor doua tipuri de obiective.

B.Obiectivele de utilitate publica aflate in zona - conform PUG

C.Masuri si recomandari : - in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare se vor realiza paraje colective de cartier

**SECTIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA****1.Utilizari admise :**

- echipamente publice aferente zonelor de locuinte,
- functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare;
- strazi,alei pietonale, accese, paraje la sol, gradini de folosinta privata;

**2.Utilizari admise cu conditionari :**

- se admit reparatii sau modificari la locuintele existente in interiorul volumului existent;
- se admit servicii aferente zonelor de locuinte, numai la parterul acestora in spatii special destinate acestora prin proiect initial;
- se admit servicii aferente zonelor de locuinte prin schimbarea destinatiei apartamentelor cu respectarea urmatoarelor conditii:
  - apartamentele sunt situate la parterul cladirilor;
  - accesul va fi separat de cel al locatarilor;
  - accesul se va face dintr-o strada prin fatada principala si nu din curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatilor verzi;
  - activitatea nu va perturba locuintele;
  - prin exceptie se admit urmatoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul cladirilor si care vor utiliza accesul locatarilor : cabинete medicale individuale,cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica , cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta.

**3.Utilizari interzise:**

- sunt interzise orice utilizari,altele decat cele admise la punctul 1 si 2;
- sunt interzise mansardarea,supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente;aceasta reglementare are character definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- este interzisa construirea de locuinte noi; aceasta reglementare are character definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- este interzisa utilizarea suprafetelor aferente cladirilor de locuinte existente(locuri de parcare, spatii verzi,gradini, accese,alei,platforme gospodaresti) pentru construirea de cladiri de orice fel.
- este interzisa construirea de garaje individuale.

**SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****4.Caracteristicile parcelelor : suprafete, forme, dimensiuni**

- se interzic operatiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor cu exceptia celor initiate de administratia publica;

**5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament :**

- amplasarea constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare, a parajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza PUD conform Sectiune 1 punctul A

**6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- amplasarea constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare, a parajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza PUD conform Sectiune 1 punctul A

**7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :**

- amplasarea constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare, a parajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza PUD conform Sectiune 1 punctul A

-pentru orice alt tip de cladiri, aprobatate numai in conditiile prevazute la Sectiune 1 punctul A se va pastra o distanta minima egala cu 2/3 din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de decat 25m, atat intre cladirile propuse, cat si intre cele propuse si existente.Aceasta reglementare are character definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

**8. Circulatii si accese :**

-se recomanda studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatie si parcari la nivel de UTR si cartier

#### 9. Stationarea autovehiculelor :

-se recomanda studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatie si parcari la nivel de UTR si cartier

-se recomanda realizarea de paraje colective cu maxim 2 niveluri supraterane

-necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2la prezentul regulament

-in situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de paraje va fi dimensionat prin insumarea parajelor necesare functiunilor in parte

-aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

#### 10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

-pentru constructii tehnico-edilitare, conform exigentelor specific;

-pentru paraje colective se recomanda maxim doua niveluri supraterane, cu o inaltime libera de 2,25m;

-pentru echipamente publice si pentru orice alt tip de cladiri, aprobatate numai in conditiile prevazute la Sectiune 1 Punctul A regimul de inaltime maxim este de doua niveluri supraterane

-suplimentar este admis un nivel retras , conform definitiilor din glosarul anexat;

-regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: S+P+1+R,S+D+P+R

-inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 10m;

-inaltime maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15m.

### SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### 11. Aspectul exterior al cladirilor :

-sunt interzise lucrari de natura a deprecia aspectul fatadelor existente;

-lucrarile de modificare a fatadelor(reabilitare termica, inchidere balcoane, construire de balcoane, terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie

-sunt interzise functiuni industrial conform Anexa 1 la prezentul regulament

-aceasta reglementare are character definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ

#### 12. Conditii de echipare edilitare :

-toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice, cu exceptia sistemelor de termoficare

-se recomanda solutii de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de cladire

-in cazul parajelor colective se recomanda realizarea de fata de deschise, astfel incat sa nu fie necesare sisteme de incalzire si ventilatie artificiala;

-se interzice disponerea aeriana a cablurilor de orice fel(electric, telefonice, CATV, etc.)

#### 13. Spatii libere si spatii plantate :

-se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei;

-pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, pe o raza de maxim 100m, minim 3 arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;

-se interzice inlocuirea spatilor verzi existente cu paraje la sol, echipamente publice sau paraje colective cu exceptia situatiei in care sunt create spatii verzi de cel putin aceeasi dimensiune la o distanta de 100m fata de spatii verzi afectate

-parajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare;

#### 14. Imprejmuiri :

-se recomanda imprejmuiri din gard viu pentru gradinile din jurul cladirilor de locuinte colective si pentru parajele la sol

**SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) : nu este cazul; amplasarea constructiilor se va face pe baza reglementarilor cuprinse in Sectiunea 3

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) : nu este cazul; amplasarea constructiilor se va face pe baza reglementarilor cuprinse in Sectiunea 3.

**2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Prezentare si comentare concluzii studii elaborate concomitant cu PUD precum si conditionarile impuse de acestea.

Din inventarierea si studierea amplasamentului studiat au rezultat urmatoarele concluzii :

- este oportuna d.p.d.v. amplasare si utilizare o parcare deoarece este o zona cu multe locuinte colective si in spatele lor cateva institutii publice frecventate regulat;
- avand in vedere cerinta de locuri de parcare in zona si distanta pana la locuintele colective existente , ar fi oportuna chiar suplimentarea numarului de nivele reglementat prin PUG de la S+P+E1+R la S+P+3E+R;
- avand in vedere modul in care va fi alcatuita, pe viitor parcarea se va putea converti usor in cladire cu alta destinatie : spital sau comandament temporar in caz de necesitate/urgenta , piata comerciala deschisa , locuinte sociale.

**3. Situatia existenta**

Se va prezenta zona studiata(amplasamentul,ansamblul) precizandu-se :

- accesibilitatea la caile de comunicatie :

-terenul studiat este aliniat pe toate cele 4 laturi la drumuri publice carosabile si pietonale;  
-suprafata ocupata : pe terenul studiat nu se afla edificata nici o constructie , pe toata suprafata este turnat asfalt si este amenajat un parcaj auto la nivelul solului;

limite si vecinatati : terenul studiat se invecineaza pe toate limitele de proprietate cu drumuri pietonale si carosabile apartinand domeniului public;

-suprafete de teren construite si suprafete de teren libere : intreaga suprafata a terenului studiat este libera de constructii in prezent fiind utilizata ca si parcare amenajata la sol;

-caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic : in zona studiata sunt edificate blocuri realizate inainte de 1990 cu locuinte colective P+4E ;

-destinatia cladirilor : in zona studiata aferenta terenului cladirile existente au destinatia de locuinte colective;

-tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate :

-terenuri : drumuri carosabile si pietonale in zona studiata – mai putin terenul in studiu – sunt domeniu public;

-terenuri zone verzi – sunt domeniu public;

-terenul in studiu – proprietate SC PALTINIS IMOB SRL

-concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :

-Zona seismică : D

-Zonarea valorilor de vîrf ale accelerării terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,20 g

-Perioada de colt Tc= 0,7

-accidente de teren(beciuri,hrube,umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora : nu sunt semnalate

-adancimea apei subterane: 12 m (există premize ca această adâncime să fie mai mare, ex: - 14 m)

-Goluri subterane : in aceste situatii nu au fost semnalate goluri subterane.

-analiza fondului construit existent(inaltime,structura,stare,etc.) :regim de inaltime P+4E, local sunt facute mansardari, structura BA, inchideri zidarie, stare buna;  
-echipare existent : in zona studiata exista trase toate retelele de utilitati;

#### 4.Reglementari

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de realizare a constructiilor, privind :

-Obiectivele noi solicitate prin tema-program :

- se doreste realizarea unei constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, parcare subterana si supraterana, precum si echiparea acesteia cu utilitatile necesare functionarii conform legislatiei in vigoare;

-Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor :

-deoarece este o zona cu multe locuinte colective si in spatele lor cateva institutii publice frecventate regulat este oportuna d.p.d.v. amplasare si utilizare o parcare;

-avand in vedere cerinta de locuri de parcare in zona si distanta pana la locuintele colective existente , ar fi oportuna chiar suplimentarea numarului de nivele reglementat prin PUG de la S+P+E1+R la S+P+3E+R;

-pe viitor parcarea se va putea converti usor in cladire cu alta destinatie : spital sau comandament temporar in caz de necesitate/urgenta , piata comerciala deschisa , locuinte sociale.

-constructia aferenta echiparii tehnico-edilitare, a parcarii subterane si supraterane este aliniata la drum public pe toate laturile;

-retragererile fata de aliniament propuse prin proiect :

-S - retragere min. 60cm

-N - retragere 0,00m fata de aliniament

-E - retragere min. 1m fata de aliniament

-V - retragere min.3,50m fata de aliniament

-retragererile fata de aliniament propuse prin PUD : retragere 0,00m fata de aliniament

-parcarea va avea fatadele deschise si se va exprima in exterior prin stalpi, grinzi,plansee,balustrade

-sunt prevazute 2 accese in parcare (la nivelul parterului)

-circulatia carosabila in interiorul parcarii se va realiza pe 2 rampe

-circulatia pietonilor in interiorul constructiei se va realiza pe nucleul central

-Capacitatea, suprafata desfasurata :

-fata de 68 de locuri de parcare existente la nivelul terenului in interiorul proprietatii si 110 locuri de parcare in restul ZS , in interiorul terenului parcarea propusa va avea 176 (+24) de locuri distribuite pe S+P+E1+Er+Acoperis;

-total locuri de parcare in interiorul proprietatii = 176(+24) locuri 2,5 x 5m util

-total locuri de parcare in ZS=286(+24) locuri

-cele 24 de locuri sunt pe acoperisul etajului retras si au dimensiunile de 2,9 x 4,5m

-Arie construita Subsol=1448mp / Arie construita Parter=1448mp / Arie construita Etaj 1=1448mp /Arie construita Er = 868mp( 60% din Ac Etaj 1 )

Arie construita desfasurata=5212mp

-Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente,accese pietonale si auto, acces pentru utilaje de stingere a incendiilor etc ):

-la Sud : distanta de 12,3m fata de Bloc locuinte colective P+4E

- la Nord : distanta de 41m fata de Bloc locuinte colective P+4E
- la Est : distanta de 25m fata de bloc locuinte colective P+4E
- la Vest : distanta de 17m fata de Bloc locuinte collective P+4E+M1+M2
- sunt prevazute 2 accese in parcare (la nivelul parterului)
- circulatia carosabila in interiorul parcurii se va realiza pe 2 rampe
- circulatia pietonilor in interiorul constructiei se va realiza pe nucleul central
- utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la fata de pe 4 laturi;
- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentionate:
  - blocurile de locuinte colective invecinate cu constructia aferenta echiparii tehnico-edilitare, a parcurii subterane si supraterane au executat acoperisul in sistem sarpanta din lemn si invelitoare din tigla ceramica; volumetria constructiei propuse – modelata de silueta etajului restras se va incadra ca silueta in tipologia volumetrica existenta;
- Principii de interventie asupra constructiilor existente : nu e cazul;
- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale : accesul in si din proprietate se va realiza din strazile amenajate existente in zona; avand in vedere ca stocarea autoturismelor se va realiza pe verticala ceea ce va permite iesirea lor in drumurile publice pe etape – in acest fel va fi evitat ambuteiajul;
- sunt prevazute 2 accese in parcare (la nivelul parterului)
- circulatia carosabila in interiorul parcurii se va realiza pe 2 rampe
- circulatia pietonilor in interiorul constructiei se va realiza pe nucleul central
- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei:
  - se propune amenajarea de zone verzi minim 15% din suprafata terenului;
- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:-nu este cazul ;
- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii(dupa caz):
  - in prezent terenul este amenajat ca si parcare la nivelul solului asfaltata pe toata suprafata; obiectivul propune amenajarea unor zone verzi ( 15% din suprafata terenului ) + plantarea de garduri vii pe toata zona verde unde gabaritele acestora permit, se vor planta arbusti si arbori;
- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului(dupa caz):
  - pe viitor parcarea se va putea converti usor in cladire cu alta destinatie : spital sau comandanat temporar in caz de necesitate/urgenta , piata comerciala deschisa , locuinte sociale.
- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatilor verzi :
  - in prezent terenul este amenajat ca si parcare la nivelul solului asfaltata pe toata suprafata; obiectivul propune amenajarea unor zone verzi ( 15% din suprafata terenului ) + plantarea de garduri vii pe toata zona verde unde gabaritele acestora permit, se vor planta arbusti si arbori;
- Profiluri transversale caracteristice :
  - profilele transversale respecta tipologia : constructie(locuinte colective P+4E)+zona verde(variabila ca dimensiuni)+trotuar+locuri de parcare+carosabil+locuri de parcare+trotuar+zona verde+constructie(parcare)+zona verde+trotuar+carosabil+locuri de parcare+zona verde(variabila ca dimensiuni)+constructie(locuinte colective P+4E+M1+M2);
- Lucrari necesare de sistematizare verticala :
  - se vor efectua lucrurile de sistematizare verticala necesara dirijarii apelor pluviale provenind de pe constructie si teren in interiorul proprietatii;
- Regim de construire(alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor): Reglementat prin PUD :
  - ~AMPLASARE PE PARCELA : PE ALINIAMENT DOMENIU PUBLIC



SC TOTAL TOPOPROIECT SRL

0747 222 117

Sibiu strada Podului nr.131 [totaltopoproiect@gmail.com](mailto:totaltopoproiect@gmail.com)

- ~REGIM DE INALTIME : S + P+E1+Er
- ~POT maxim admis=Nu este cazul
- Coeficientul de utilizare a terenurilor;
  - ~CUT maxim admis=Nu este cazul
- Asigurarea utilitatilor(surse,retele,racorduri) : se vor realiza bransamente(unde este cazul) la retelele de utilitati existente in zona;
- Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat( existent si propus) :

EXISTENT	PROPUIS
<p>INDICI URBANISTICI EXISTENTI (raportati la zona studiata)</p> <p>Suprafata zonei studiate (Szs)= 15328mp</p> <p><u>Suprafata terenului care a generat PUD =1948mp</u></p> <p>Ac existent ( ZS ) = 5822mp</p> <p>Acd existent ( ZS )= 30444mp</p> <p>POT existent/ ZS= 38%</p> <p>CUT existent/ ZS= 2</p> <p>REGIM DE INALTIME existent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-P+4E; P+4E+M1+M2</li> </ul> <p>AMPLASARE PE PARCELA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PE ALINIAMENT DOMENIU PUBLIC</li> </ul> <p>Nr. locuri de parcare existente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-aprox.178 locuri parcare</li> <li>-68 locuri in int. prop. care a generat PUD</li> <li>-Zone verzi = 3477mp(23% din SzS)</li> </ul>	<p>INDICI URBANISTICI PROPUISI (raportati la zona studiata)</p> <p>~Suprafata zonei studiate (Szs)= 15328mp</p> <p><u>~Suprafata terenului care a generat PUD=1948mp</u></p> <p>~Ac constructii existente ( ZS ) = 7270mp</p> <p>~Acd constructii existente ( ZS )= 35656mp</p> <p>~POT propus / ZS= 47%</p> <p>~CUT propus / ZS= 2,23</p> <p>~REGIM DE INALTIME mentinut/propus parcare: - P+4E;P+4E+M1+M2 / S + P+E1+Er</p> <p>~AMPLASARE PE PARCELA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PE ALINIAMENT DOMENIU PUBLIC</li> </ul> <p>~Numar de locuri de parcare propuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aprox.286(+24) locuri parcare</li> <li>- 176(+24) locuri in int. prop. care a generat PUD</li> <li>~Zone verzi = 3769mp(24,6 % din SzS)</li> </ul>

*Nota : arie construita si desfasurata pentru parcare nou propusa*

*~Ac =1448mp*

*~ Acd =5212mp*

*~(+24) locuri de parcare = sunt pe acoperisul etajului retras si au dimensiunile de 2,9 x 4,5m*

## 5.Concluzii

Se vor face referiri asupra :

-Consecintelor realizarii obiectivelor propuse :

-ocuparea suprafetei parcarii propuse – organizata pe verticala(S+P+E1+Er) va avea corespondenta in decongestiona aceleiasi suprafete pe orizontala in zona studiata;

-Masurilor ce decurg in continuarea PUD :

-obtinerea avizelor si acordurilor solicitate in certificatul de urbanism si in avizul tehnic consultativ, necesare aprobarii documentatiei PUD;

-Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei.

-avand in vedere cererea accelerata pentru locuri de parcare regimul de inaltime aprobat prin PUG(S+P+E1+Er) ar trebui sa se mareaasca macar la S(2S)+P+3E+Er

## 6.Anexe

-Tema program : la solicitarea beneficiarului se doreste intocmirea unei documentatii PUD pentru "CONSTRUIRE ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINTE PARCARE".

Intocmit,



SC TOTAL TOPOPROIECT SRL

0747 222 117

Sibiu strada Podului nr.131 [totaltopoproiect@gmail.com](mailto:totaltopoproiect@gmail.com)

SC TOTAL TOPO PROIECT SRL

Sef proiect : arh. Savescu Dan

Specialist urbanism : arh./urbanist Irineu Teodor Turcu

