

MEMORIU

I. INTRODUCERE

I.I. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- I.01. DENUMIREA PROIECTULUI **DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE HOTEL, P+1E+Er, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE, AMPLASARE RECLAMA**
- I.02. BENEFICIAR: **S.C. BLISS S.R.L.** reprezentat legal prin **Catalin Dobrota**
Str. Calea Dumbravii nr 37, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu
- I.03. AMPLASAMENUL OBIECTIVULUI: str. Marasesti, nr. 5-7, Loc. Sibiu, Jud. Sibiu
- I.04. PROIECTANT GENERAL: **ESTUDIO SRL**
B-dul 1 Decembrie 1918, 124/68, Cluj-Napoca
- I.05. PROIECTANT ARHITECTURA: **VLADOSTUDIO SRL**
Str. Eroilor nr. 27, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu
- I.06. NUMAR PROIECT: 08/2019

I.II. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. BLISS S.R.L. reprezentat legal prin Catalin Dobrota**, proprietari ai imobilului identificat prin **C.F. nr. 105550**, constând în teren **intravilan** cu suprafața de **1881 mp**, necesară informării asupra condițiilor de demolare construcții existente și a construirii unei cladiri cu anexe și spații de parcare, imprejmuire, bransamente, amplasare reclama cu schimbare destinație din spalatorie auto în restaurant, spații birouri și spații cazare S+P+1E+Er, la adresa str. Marasesti, nr. 5-7, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu.

Documentația urmează să detalieze, pe baza Planului Urbanistic General, al Regulamentului Local de Urbanism al Mun. Sibiu, al studiilor de fundamentare și al avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, condițiile demolare și construire, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită obiectivul.

II. INCADRAREA IN ZONA

II.01. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Sibiu, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice; în partea central-sudică a municipiului pe Str. Marasesti nr. 5-7.

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat în U.T.R. **UTR Parcelarea Marasti-Marasesti_b** (conform PUG aprobat cu HCL 165/28.04.2011).

În cadrul P.U.G., destinația zonei din cadrul **U.T.R. Parcelarea Marasti-Marasesti_b** este zonă centrală în afara Zonei Construite Protejate; regim maxim de înălțime S+P+1E+Er, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Documentații elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrări urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL 165 din 28.04.2011.
- certificatul de urbanism nr 1549 din 04.07.2018
- Ridicarea topografică vizată ANCPI – OCPI Sibiu însoțită de Procesul verbal de recepție nr 2602 / 13.09.2019;
- Studiu Geotehnic
- Avize și acorduri precizate în certificatul de urbanism.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul pe parcela, atât auto cât și pietonal se realizează din Str. Marasesti situate în partea de Nord-est a amplasamentului.

III.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Regimul juridic, economic și tehnic:

Terenul în studiu este situat în intravilanul municipiului Sibiu pe **Str. Marasesti, nr. 5-7**. Terenul are C.F. nr. 105550 și este înscris cu drept de proprietate în favoarea lui **BLISS SRL**. Suprafața conform C.F. este de **1881 mp** cu categoria de folosință **curți construcții**.

Vecinătăți:

Nord: Str. Marasesti

Est: Nr. CAD 113221

Sud: Nr. CAD 110750

Vest: Nr. CAD 101508

III.3. SUPRAFAȚE DE TERENE CONSTRUITE ȘI SUPRAFAȚE DE TEREN LIBERE

S teren= 1881 mp

S construit= 270,55 mp

S liberă de construcții = 1610,45 mp

III.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Conform CU 1549/04.07.2018 parcela este încadrată în **`UTR Parcelarea Marasti-Marasesti_b`**. Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este formată din parcelarea de locuințe pentru funcționari la începutul perioadei interbelice pe fostul teren de instrucție de pe frontul opus cazarmei de artilerie (Calea Dumbrăvii). Valoarea urbanistică și arhitecturală a zonei creează necesitatea unor reglementări cu caracter protectiv.

III.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni de locuire dar și funcțiuni de alimentație publică, educație, servicii și comerț.

III.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE.

Terenul studiat este proprietate particulară.

S teren= 1881 mp

S construit= 270,55 mp

S liberă de construcții = 1610,45 mp

III.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Pentru această zonă se poate executa construcția proiectată cu regim de înălțime dorit, în care fundațiile se vor poza la adâncimea minimă după înlăturarea umpluturilor $D_f = 0.80$ m de la C.T.N..

Terenul de fundare prezintă caracteristici geotehnice medii.

Terenul de fundare este constituit din :

- stratul de praf argilos, care va avea presiunea convențională valoarea de bază $P_{conv} = 280$ KPa sarcini fundamentale.

DATE GENERALE:

Din punct de vedere geologic și geomorfologic perimetrul cercetat este situat în partea sudică a Podișului Transilvaniei, în depresiunea Sibiului, parte componentă a zonei coliniare a Transilvaniei. În bazinul Transilvaniei roca de bază aparține pannonianului și sarmațianului. Pannonianul este compus din pietrișuri, nisipuri, argile marnoase, iar sarmațianul din marne cenușii, nisipuri și pietrișuri, care reprezintă partea finală a umpluturii neogene a Depresiunii Transilvaniei. Peste aceste sedimente s-au depus straturi de suprafață de vârstă cuaternară (holocenul superior), alcătuite din argile, argile nisipoase, pietrișuri, nisipuri.

III.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Nu este cazul.

III.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nu s-a interceptat apă până la adâncimea prospectată de 6 m fata de ctn, adâncime la care s-au oprit sondajele executate. Nivelul apei subterane este situat la adâncime mai mare de 10 mfata de ctn.

Adâncimea medie de îngheț în perimetrul respectiv este de $- 0.90$ m conform STAS 6054/77.

III.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

*Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzător zonei seismice de calcul D
Coeficientul $a_g = 0.20$
Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec (P100/1992).
Profilul general al terenului este plat.*

III.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din clădiri cu funcțiuni de locuire, educație, servicii, alimentație publică, comerț.

III.11.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA

Zona dispune de clădiri cu regim de înălțime divers. Acesta variază între P și P+3.

III.11.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Spații cu caracter de locuire individuală și colectivă, dezvoltate adiacent arterei principale, Calea Dumbrăvii care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban a devenit un culoar important de circulație dar și de interes.

III.11.3. STARE CLĂDIRI

Pe suprafața terenului se regăsește o clădire cu regimul actual de înălțime P ce are funcțiunea de spalatorie de mașini și birou aferent acesteia.

Conform CF 105550 clădirea este compusă din:

Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 272 mp; CONSTRUCTIE
PARTER PENTRU INTRETINEREA SI ADMINISTRAREA
PARCARI, COMPUSA DIN : PARTER : 4 BIROURI, 3 BAI SI 2
SPATII DE DEPOZITARE SI 4 POSTURI CU DESTINATIA DE
SPALATORIE AUTO.

III.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă.

- alimentare cu apă, canal
- alimentare cu energie electrică
- gaze naturale
- fibra optică
- telefonie

IV. REGLEMENTARI

IV.1. TEMA PROGRAM

Se propune realizarea etapizată în etape și anume:

- **etapa 1** demolarea clădirii existente
- **etapa 2** construirea noii propuneri:
 - Construirea noii clădiri, cu regimul de înălțime S+P+1E+ER.
 - Refacerea împrejuririi.

Remenajarea zonelor dalate și a zonelor verzi.

IV.2. FUNCȚIONALITATE

Prin tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul se dorește demolarea construcției existente, precum și construirea unei noi clădiri, care să rezolve funcționalitatea unui restaurant, birouri și spații de cazare.

Noile propuneri vor avea destinația imobil mixt cu regimul de construire de S+P+1R+ER.

IV.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Clădirile propuse: AC=470,25mp; ACD fără subsol=1.222,65 mp, ACD cu subsol = 1692,90 mp

IV.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚII EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ)

IV.4.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

- Est – 11,60
- Nord – aliniament existent min. 3,93 m
- Vest – 15,50 m
- Sud – 14,15 m, 16,25

IV.4.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se realizează de pe str. Marasesti.

IV.4.3. SPAȚII VERZI

Suprafața totală a spațiilor verzi pe sol natural este de 564,30 mp (30,00%).

IV.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Clădirea existentă va fi demolată iar construcția propusă spre construire se va încadra în specificul zonei prin indicii urbanistici respectați, înălțimi retrageri specifice zonei. Aceasta se va retrage de la aliniament cu min. 3m menținând alinierea existentă dată de către vecinătate. Clădirea va dispune de texturi și materiale calde. Se dorește găsirea unui mod cât mai abil de integrare volumetrică ținându-se cont atât de caracterul modern al materialelor folosite cât și de proporția generală a noului obiect creat.

IV.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Clădirea existentă va fi demolată.

IV.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Lucrările necesare sunt:

- plantarea de arbori și arbuști.
- crearea unor suprafețe interioare pavate pentru circulațiile auto și pietonale

IV.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul se afla pe un teren plat.

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauza prin realizare de zone verzi amenajate.

Proiectul propune crearea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, arburști și gazon.

IV.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

IV.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (DUPA CAZ)

În această parte a orașului poluarea - chimică, fonică, vizuală - este redusă, iar imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Noile corpuri propuse se vor încadra în clasa energetică A/A+, având un impact minim asupra mediului.

IV.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPA CAZ)

Nu este cazul.

IV.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Amenajarea parcelei propune să contribuie la dezvoltarea spațiilor verzi printr-o amenajare peisajeră ce prevede suprafețe verzi amenajate de peste 564,30 mp (30,00%), suprafața verde fiind mult mai mare față de suprafața existentă (265,40 mp 14,11%)

IV.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu este cazul.

IV.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Nu este cazul.

IV.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Regimul de înălțime existent este de P.

Regimul de înălțime propus este de P+1E+ER.

Clădirea să fie retrasă față de aliniament cu min 3.00 m.

Față de limita estică clădirea să se retrage cu min 3.00 m.

Față de limita sudică clădirea să se retrage cu min 7.00 m.

Față de limita vestică clădirea să se retrage cu min. 3.00 m.

Înălțimea maximă este de 4.5 m pentru construcția existentă.

Înălțimea maximă va fi de 12.00 m pentru construcția propusă

S teren studiat = 1881,00 mp

S totală construită la sol = 470,25 mp

$$\text{P.O.T. propus} = S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 470,25 \times 100 / 1881,00 = \mathbf{25,00\%}$$

IV.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

S teren studiat = 1881,00 mp

S construita desfasurata = 1.222,65 mp

$$\text{C.U.T. propus} = S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 1.222,65 / 1881,00 = \mathbf{0,65}$$

IV.17. ASIGURAREA UTILITATIILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Cladirea este racordată la utilitățile existente pe str. Calea Dumbrăvii conform avizelor furnizorilor.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Terenul este racordat la rețeaua publică de apă/canal a municipiului Sibiu.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Căldura se asigură prin centrală alimentată cu gaz.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de energie electrică existentă în zonă.

TELECOMUNICATIILE:

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de telecomunicații existentă în zonă.

PUNCT GOSPODARESC:

Punctul gospodaresc se afla in partea posteriora a parcelei.

IV.18. BILANTUL TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPUS)

BILANT TERITORIAL PARCELA nr.cad. 105550	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	1881			
Constructii	270,55	14.38	470,25	25.00
Circulatii auto-pietonale-parcari	1345,05	71.51	846,45	45.00
Zone verzi	265,40	14.11	564,30	30.00
Total	1881.00	100.00	1881.00	100.00
INDICI TEHNICI	EXISTENT		PROPUS	
Aria teren	1881		1881	
ACD, cu subsol	270,55		1692,90	
ACD, fara subsol	270,55		1222,65	
Regimul de inaltime	P		S+P+1E+ER	
Nr. corpuri cladire	1		1	
Nr. locuri de parcare			25	
Nr. locuri pentru biciclete			30	
POT	14.38 %		25.00 %	
CUT	0.14		0.65	
COTA ± 0.00 = 432.50				

Necesarul de parcaje conform anexei 2 - Regulament Local de Urbanism Sibiu

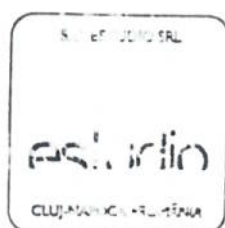
Locuri de cazare:

20 camere - 13 locuri parcare = 10 + 3(angajati)

Unitate alimentatie publica:

45 locuri la masa - 12 locuri parcare = 9 + 3(angajati)

TOTAL: 25 locuri parcare



Coordonator urbanism:

Arh. Urb. Nicolae ANDREICA

Întocmit

Arh. Octavian CIOTLAUS

Arh. Eleonora DULAU

Arh. Alexandru VLADOVICI



Data:

IUNIE 2020