

FOAIE DE CAPĂT**Proiect**CONSTRUIRE LOCUINȚE**Proiect nr.** 648/2024**Beneficiar** EURO IAN STAR S.R.L.**Faza**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**Proiectant general**.....S.C. GRAFISIS S.R.L.

BORDEROU DE PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu justificativ

BORDEROU DE PIESE DESENAȚE

Planșe conform Ghid GM-009-2000

Situația existentă – încadrare în PUG	planșa 1
Situația existentă – terenul studiat..	planșa 1.2
Reglementări urbanistice	planșa 2
Reglementări urbanistice - var. 2.....	planșa 2'
Reglementări edilitare	planșa 3
Circulația terenurilor	planșa 4
Posibilități mobilare urbanistică	planșa 5

ANEXE ȘI AVIZE

Conform opis atașat.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea proiectului**

CONSTRUIRE LOCUINȚE

- **Beneficiar**

EURO IAN STAR S.R.L. , CUI RO 48483317, J32/1310/2023, cu sediul în Sibiu, Bd Mihai Viteazu nr. 18 sc. C et. 2 ap. 77, reprezentată de [REDACTAT]

- **Proiectant**

GRAFISIS S.R.L., CUI RO 15794198, cu sediul în Sibiu Piața Mică nr. 7 et. 2 ap. 3, reprezentată de [REDACTAT]

- **Data elaborării:**

martie 2024

Obiectul lucrării

Prezentul studiu are ca obiectiv principal stabilirea indicilor urbanistici și a permisivităților urbane pentru terenul în Sibiu, str. Caprelor FN , înscris în CF.Sibiu nr.129954, nr. topografic al pazei 6531/4/2/1, în suprafață de 1000 mp, detaliind direcțiile stabilite în P.U.G. Sibiu 2011.

Prezentul proiect faza Plan Urbanistic de Detaliu a fost elaborat pe baza Metodologiei de elaborare și a conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism Ghid GM-009-2000 (P.U.D.).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință "UL3", conform PUG Sibiu.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu s-au elaborat alte documentații de urbanism concomitent cu acest PUD.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul care face obiectul prezentului PUD are o formă dreptunghiulară, o suprafață de 1000 mp și are acces direct la strada Caprelor.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul este liber de construcții.

În partea de nord-est a terenului se află un ansamblu rezidențial construit pe baza PUZ aprobat cu HCL 343/2015.

În partea de sud-est a terenului se află un ansamblu rezidențial (Son City) constituit din 6 imobile locuințe colective P+3+R, (fără subsol).

În partea de sud a terenului se află un ansamblu rezidențial compus din imobile locuințe colective P+4 (fără subsol), construite înainte de 1989.

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

Nu există suprafețe de teren construite pe acest teren.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona care face obiectul studiului prezentului PUD este o zonă prevăzută în PUG Sibiu 2011 a se dezvolta conform specificațiilor respective, cuprinse în PUG și RLU. În momentul de față, în zonă se află construcții de tip locuințe colective cu regim mediu de înălțime. Datorită presiunilor investiționale, zona tinde să se urbanizeze, iar acest proces trebuie făcut conform reglementărilor din PUG Sibiu și RLU.

- **Destinația clădirilor**

Zona studiată se află în cartierul Broscărie, secundar străzii Ștefan cel Mare. În zonă se conturează o dezvoltare susținută, în ultimii ani, a construcțiilor de tip locuințe colective cu funcțiuni aferente.

- **Tipul de proprietate asupra terenului**

Terenul studiat este proprietatea privată a EURO IAN STAR S.R.L., CUI RO 48483317, J32/1310/2023, cu sediul în Sibiu, Bd Mihai Viteazu nr. 18 sc. C et. 2 ap. 77.

Se propune dezmembrarea unei fișii de teren de lățime variabilă - de la 1,72 m la 1,41 m-, pentru a fi cedată domeniului public, astfel încât lățimea drumului din Estul parcelei să devină 6,00 m.

- **Concluziile studiului geotehnic**

Studiul geotehnic realizat de ing. Constantin Constantinescu a ajuns la următoarea stratificare a solului:

- sol vegetal 0.40 m
- argilă nisipoasă - 1.60 m
- nisip cu pietriș - 2.00 m
- pietriș cu nisip - 4.00 m
- argilă prăfoasă - 10.00 m

- **Accidente de teren – beciuri, hrube și umpluturi**

Nu este cazul.

- **Adâncimea apei subterane**

Stratul acvifer este la suprafață.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei**

- Zona seismică – grad VII
- $K_s = 45'000 \text{ KN/mc}$, $T_c = 0.7 \text{ s}$

- **Analiza fondului construit existent**

Fondul construit aflat în proximitatea terenului -la nord-est și la sud-est, este de dată recentă, construit în ultimii 3-4 ani, de factură modernă care reflectă corect programul arhitectural – respectiv locuințe colective moderne. Fondul construit la sud este acela al locuințelor colective construite înainte de 1989.

- **Echiparea existentă**

Echiparea edilitară este cea a utilităților publice existente în zonă, conf. avizelor de utilități:

- conductă de apă diametru 50 mm
- conductă de canalizare diametru 200 mm
- conductă de gaz metan
- LEA electricitate medie tensiune
- rețea îngropată de fibră optică pentru telecomunicații

4. REGLEMENTĂRI

Propuneri de ocupare și utilizare a terenului:

- **Obiective noi solicitate prin tema-program**
 - Prin acest PUD se propun următoarele:
 - 1 imobil locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E
 - Nr. apartamente propuse: 14 apartamente
- **Funcționalitate, amplasare și conformare a construcțiilor**
 - bucăți: 1
 - dimensiuni în plan: 20,45 X 11.00 m
 - regim de înălțime: S+P+3E
 - H maxim cornișă = 12.00 m, H maxim = 12. 00 m
- **Capacitate, suprafața construită, suprafață desfășurată**
 - Capacitate: 14 apartamente
 - Persoane: 14 locuințe x 2.5 loc = 35 locuitori
 - Sconstruită = 224.95 mp
 - Sconstruita desfășurată = 899,80 mp

- **Amplasarea clădirilor pe parcelă**

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face conform PUG Sibiu:

- Amplasarea față de aliniament
- La Sud, clădirea se va alinia clădirii existente în partea dreaptă, și anume 3,10 m.
- Amplasarea față de limitele laterale
- La Vest, clădirea (în zona subsol) se va retrage la 3,00 m față de limita de proprietate
- La Est, clădirea se va retrage la 6,00 m față de limita de proprietate
- Amplasarea față de limita posterioară
- La Nord, clădirea se va retrage cu 15,80 m față de limita posterioară de proprietate (retragerea minimă conform PUG: 10,00 m)

- **Principii de compoziție**

Zona studiată va avea un caracter unitar, și anume va fi destinată exclusiv funcțiunii de locuire și a funcțiunilor complementare funcțiunii de locuire. Se vor admite ca utilizări: rețele de echipare edilitară, căi de acces carosabile și pietonale, spații publice și zone verzi cu rol de agrement, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

- **Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Nu există construcții existente pe amplasament.

- **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu există construcții existente pe amplasament.

- **Modalități de organizare a circulației pietonale și carosabile**

Circulația carosabilă se va realiza pe aleile interioare de ampriză 5.00 m (lățime carosabil), iar parcare se va realiza conform normelor prevăzute în PUG:

Calcul nr. minim locuri de parcare, conf Anexa 2:

- $14 \text{ ap} \times 1.5 \text{ p./ap.} = 21 \text{ parcări}$ (din care 13 subterane, adică mai mult de 60%)

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele și aleile aferente.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural**

Nu este cazul.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată**

Nu este cazul.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Depozitarea controlată a deșeurilor în europubele și sortarea lor pe categorii se va face conform *Regulamentul serviciului de salubritate pentru județul Sibiu*, respectiv pe parcela care a generat PUD-ul se vor amplasa 2 containere și 2 igloo-uri, corespunzătoare celor 35 locuitori estimați (14 apartamente x 2.5 loc/locuință):

1 container 1,1 mc - deșeuri biodegradabile

1 container 1,1 mc - deșeuri reziduale

1 igloo 1,1 mc - hîrtie și carton

1 igloo 1,1 mc - plastic și metal

Depozitarea se va face pe o platformă betonată de dimensiuni 6.00 x 4.87 m, amplasată în partea de nord-est a terenului.

- **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.

- **Soluții pentru dezvoltarea și reabilitarea spațiilor verzi**

S-au prevăzut spații verzi amenajate conform procentului minim obligatoriu de 20% din suprafața terenului, precum și plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Profiluri transversale caracteristice

- Profilul tip pentru circulația rutieră este:

- pavele normale rosturi bitumate clasa de trafic T2 – 13 cm
- nisip pilonat – 4 cm
- balast – 20 cm
- substrat
-

- **Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Lucrările de amenajare a terenului (carosabil, alei, trotuare și spații verzi) se vor face pe baza unui proiect de specialitate.

- **Regim de construire**

- Alinierea și înălțimea construcțiilor: conform planșa *Reglementări urbanistice*
- P.O.T.: 22.49%

- **Coeficient de utilizare a terenurilor**

- C.U.T. = 0.9

- **Asigurarea utilităților**

Sînt asigurate următoarele:

- conductă de apă diametru 50 mm
- conductă de canalizare diametru 200 mm
- conductă de gaz metan
- LEA electricitate medie tensiune
- rețea îngropată de fibră optică pentru telecomunicații

- **Bilanț teritorial** (s-a calculat la suprafața terenului înainte de cedarea către Primărie)

	mp	%
Suprafață teren	1000	100
Supraf. construită existentă	0	0
Supraf. construită propusă	224.95	22.49%
Supraf. desfășurată existentă	0	0
Supraf. desfășurată propusă	899.80	0.9
Supraf. spații verzi	372.29	40.28%
Supraf. alei (carosabil + pietonal)	524.54	37.22%
POT propus	22.49%	
CUT propus	0,9	

SCD = 899.80 mp

5. CONCLUZII

În urma aprobării prezentului PUD de către Consiliul Local Sibiu, se va trece la etapa următoare de elaborare a Proiectului Tehnic- iar ulterior se va elibera autorizația de construire, pe baza documentației D.T.A.C.

6. ANEXE

Conform *Opis* și *Borderou de piese scrise și desenate*

Întocmit

arh. Vladimir Grigorov

