

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚE

1. – Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea lucrării:	Construire locuințe
- Amplasament::	Jud. Sibiu, Sibiu, strada Șerpuită nr 36A CF 128965 Sibiu
- Număr proiect :	05/2023
- Faza :	P.U.D.
- Beneficiar :	CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL – CUI 35574626
- Proiectant	sc PROIECT CITY RESIDENCE srl CUI 4780241
- Proiectat	arh. Octavian Mitrea
- Șef proiect	arh. urb. Alexandra Minea

Obiectul lucrării:

PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚE 13 UNITĂȚI LOCATIVE pe terenul aflat în municipiul Sibiu, partea de centrală a localității, cu acces din strada Șerpuită 36A, cu folosința curții construcții, liber de construcții, cu destinația curți - construcții după întocmire PUD și emiterea autorizației de construire, stabilită prin PUG aprobat cu HCL numărul HCL nr. 165/28.04.2011. al Municipiului Sibiu.

2. – Încadrare în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism Nr 964/25.05.2023 emis de Primăria Municipiului Sibiu, județul Sibiu, imobilul compus din teren cu suprafața de 3178 mp se află în intravilan.

Imobilul compus din teren, înscris în CF Sibiu NR. 128965, nr. cad. 128965, se află în proprietatea CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL – CUI 35574626, reprezentată de Alin Dănoiu.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobat cu HCL numărul HCL nr. 165/28.04.2011. al Municipiului Sibiu terenul se încadrează în UTR Lupeni_b.

În conformitate cu legislația în vigoare este necesară autorizarea construcțiilor prin întocmirea în faza inițială a documentațiilor de urbanism P.U.D

Documentația de fața se întemeiază și a fost elaborată în baza:

- Extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sibiu, aprobat cu HCL numărul. 165/28.04.2011.
- certificatul de urbanism imobilului reglementat;
- dispozițiile Leg. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- dispozițiile HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism;
- prevederile ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- dispozițiile Lg. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construire;

-Ordinul GM 009-2000-„Ghid privind metodologia de elaborare si continut-cadru al planului urbanistic de detaliu”

-Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – P132/1993;

-Normativ 24-97-pentru proiectarea, executia si exploatarea constructiilor destinate parcarii autoturismelor;

-Ordinul nr. 119/2014-Norme de igiena si sanatate publica.

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

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobat cu HCL numărul. 165/28.04.2011. În conformitate cu legislația în vigoare este necesară autorizarea construcțiilor prin întocmirea în faza inițială a documentațiilor de urbanism P.U.D.

3. – Situația existentă

- accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela studiată este amplasată în partea centrală a orașului Sibiu și este accesibilă din strada Șerpuită, situată la nord de terenul studiat.

In zona exista cladiri cu functiuni specifice de locuire.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 3178mp și prezintă o formă neregulată în plan.

-pe latura de nord - drum existent – strada Șerpuită.

-pe latura de sud - fond construit locuinte proprietati private

-pe latura de est - fond construit locuinte proprietati private

-pe latura de vest - fond construit locuinte proprietati private

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții și conform UTR Lupeni_b, indicii urbanistici maximi admiși pentru această zonă sunt:

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 350 mp se admite un POT maxim de 30%, cf UTR Lupeni_b Secțiunea 4 pct 15.

Pentru parcelele cu adâncime mai mare de 25 mp se admite un CUT maxim de 1.2, cf UTR Lupeni_b Secțiunea 4 pct 16.

- Folosinta propusa: **LOCUINȚE**

- **P.O.T. maxim admis propus = 30%**

- **C.U.T. maxim admis propus = 0.60**

- caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Zonele adiacente sunt în continuă dezvoltare, funcțiunea predominantă a zonei este cea de locuire.

- nu se vor admite pașile arhitecturale

- destinația clădirilor

Pe parcela generatoare PUD se propune amplasarea a 13 unități locative locuințe individuale¹.

Numar maxim propus de unitati locative - 13 unități locative locuințe individuale.

In total vor fi prevăzute 26 locuri de parcare.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul se afla in proprietate privata/particulara si are o suprafata de 3178mp.

Suprafata teren de cedat pentru supralargire/modernizare drumuri – nu e cazul

Suprafata de teren de cedat in vederea realizarii caii de acces – conform plansei U.04 Plan obiecte utilitate publica.

- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Adâncimea minima de fundare pentru constructia propusa, va fi dictata de conditiile de proiectare, de dimensiunile propuse, de modul de executie, dar nu mai putin de -1,00m fata de cota terenului natural, pe stratul de argila prafoasa maronie plastic consistenta. Pentru toate

¹ Cf. Ordinului nr. 1383/2002 Anexa 1 - Tipologia clădirilor de locuit – 2. Modul de locuire: locuințe individuale - clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință).

calculele de rezistență s-au luat în calcul valori ale presiunilor convenționale $P_{conv}=270\text{Kpa}$.

- accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Parcela care a generat PUD, este lipsită de sarcini, terenul este relativ, stabil, fără gropi sau accidente structurale. Terenul corespunde exigențelor geotehnice pentru proiectul propus.

- adâncimea apei subterane

Nivelul panzei freatice este situat în stratul de pietris cu nisip și bolovanis la adâncimea de 12,00m - nivel cu caracter ascendent față de regimul precipitațiilor.

- parametrii seismici caracteristici zonei

Amplasamentul se încadrează în regiunea seismică Făgăraș

La proiectare s-a ținut cont de normativul P-100-1/2013 din care rezultă că seismicitatea este de gradul VII zona D având $a_g=0.20g$ și $T_c=0.7s$

- analiza fondului construit existent

Terenul este situat în perimetrul intravilan al orașului Sibiu, identificat cu CF 128965 Sibiu. În partea de est, sud, nord și vest a terenului studiat se află locuințe.

- echiparea existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețelele de utilități existente în zonă:

- **Electrică, apă-canal, gaze naturale - existente pe stradă**

Investiția propusă va fi racordată la rețele de utilități (după caz) prin contract, în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

4. – Reglementări Urbanistice

- obiectivele noi solicitate prin tema – program

Inițiatorul planului urbanistic de detaliu a pornit acest demers cu intenția de a construi locuințe, cu acces din str. Șerpuită.

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se va face cf. Planșei U.02 Reglementări urbanistice.

Se propun două zone edificabile, una la nord și una la sud.

-Zona edificabilă din nord va prelua alinierea clădirilor existente iar pentru a atenua din masivitate și conferi o anumită compoziție, clădirile se vor retrage variabil de la aliniamentul terenului cu minim 2.20m și maxim 3.00m. În zona dintre aliniament și aliniere, se vor realiza plantații de aliniament. Față de limita estică, aceasta se va retrage cu o distanță de minim 8,40m, în sud față de a doua zonă edificabilă cu o distanță variabilă de 23,27m-25,21m, iar spre vest cu o distanță minim egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3m. De asemenea, în dreptul calcanului din partea de vest (str. Șerpuită nr. 34), zona edificabilă se va alina la limita de proprietate vestică.

-A doua zonă edificabilă, din sud, se va retrage față de limitele estice și vestice cu o distanță minim egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3m, față de limita sudică cu o distanță de 6,00m, iar în nord, față de prima zonă edificabilă, cu o distanță variabilă de 23,27m - 25,21m.

- capacitatea, suprafața desfășurată

Parcela rezultată va cuprinde o suprafață maximă construibilă de 30%, și o suprafață de spații verzi de minim 30.60%

- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilitățile de stingere a incendiilor)

Construcțiile se vor realiza conform planșei "U02 Plan Reglementări Urbanistice".

Accesul pe proprietate se va face din drumul existent situat în partea de nord a parcelei.

- principii de intervenție asupra construcțiilor existente Nu este cazul.
- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se va asigura acces auto și pietonal din drumul existent (str. Șerpuită) printr-un drum de incintă cu lățimea totală de 8,40m (1,20m trotuar+6,00m carosabil + 1,20m trotuar). Lotul va fi asigurat cu locuri de parcare în incintă proprie.

Funcțiunea propusă se integrează în specificul zonei: **LOCUIRE**

- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe terenul relativ plat, se propune construcții care să se integreze în cadrul natural existent. Se vor amenaja alei pietonale și spații plantate care vor contribui la ridicarea standardului de locuire în zonă.

- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta Nu este cazul
- soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

-Evacuarea deșeurilor menajere se va face în containere selective de 1100L, amplasate pe o platformă betonată la min.10.00m de

imobile. Se va incheia un contract cu firma de salubritate din localitatea Sibiu.

Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 -pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art.4 si art.8 :- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere- care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi înprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie ;

-se vor propune a platforma destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deșeurilor pentru locuințele 1 igloo 1100L hârtie carton, 1 igloo 1100L plastic-metal, 1 igloo 1100L sticlă, 1 container 1100L biodegradabil, 1 container 1100L rezidual (dimensionat cf.Reg. Serviciului Public de Salubritate Sibiu, aprobat cu HCL nr. 244/2018; 0.86kg gunoi/zi/persoana). Total 39 persoane.

profiluri transversale caracteristice Conform secțiunii propuse din planșa de reglementari urbanistice U02

- lucrări necesare de sistematizare verticală - conform Planșa U05
- regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regim de înălțime propus: P+1E

Regim de înălțime max cf. UTR Lupeni_b: S+P+1E+M,S+P+1E+Er, S+D+P+M, S+D+P+Er

Înălțimea maximă streasina/atic: 6ml fata de CTN

Înălțimea maximă clădire: 10ml fata de CTN

- procentul de ocupare a terenului, POT este

- POT existent = 0.00%.

- POT max. propus = 30%.

- POT max. cf. UTR Lupeni_b = 30%.

- POT posibil propus = 29,80%.

- coeficientul de utilizare a terenului CUT este

- C.U.T. existent =0.00

- C.U.T. maxim propus =0.60

- C.U.T. maxim cf. UTR Lupeni_b=0.60

- C.U.T. posibil propus =0.596

- asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și brânșamente la rețelele de utilități existente în zonă:

Apa- retea existentă (110mm și 200mm)

Canal- retea existentă (PVC 315mm)

Electrică- retea existentă (joasă tensiune)

Gaz- retea existentă

Investiția propusă va fi racordată la rețele de utilități (dupa caz) prin contract, în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Lucrările de racordare și de brânșare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

Evacuarea resturilor menajere se va face prin amplasarea de containere ecologice, acestea vor fi preluate la groapa de gunoi a localității Sibiu, conform indicațiilor primăriei pe bază de contract de salubritate.

- **Restricții de construire** Nu sunt prevăzute restricții de construire speciale.

Bilanț teritorial:

Bilanțul teritorial existent, prezentat pe planșa U.01 Plan situație existentă este

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ		
CF 128965 Sibiu Suprafață acte= 3178mp		
Suprafața construită existentă:	0.00mp	(0.00%)
Suprafață verde:	3178.00mp	(100.00%)
Suprafață totală:	3178.00 mp	(100.00%)
P.O.T. existent =	0.00%	
C.U.T. existent =	0.00	
Regim de înălțime existent:	-	
Terenul este liber de construcții		

Bilanțul teritorial maxim admis, prezentat pe planșa U.02 Plan reglementări urbanistice este

PARCELA CE A GENERAT PUD ȘI SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ		
CF 128965 Sibiu UTR Lupeni_b		
Funcțiune Locuințe individuale		
BILANȚ TERITORIAL MAXIM	Suprafață%	
Suprafața generatoare PUD	3178mp	100%
Suprafața propusă pentru construcții	953,40mp	30.00%
Circulație auto și pietonale, plat. gosp.	1063,00mp	33,44%
Zona verde	min. 972,60mp	30,60%
P.O.T. existent =	0.00%	
P.O.T. max propus =	30.00% (953.40mp)	
P.O.T. max cf. UTR Lupeni_b	30.00%	
P.O.T. posibil propus =	29,80% (947.04mp)	
S.c. posibil propus =	947,04mp	
C.U.T. existent =	0.00	
C.U.T. max propus =	0.60 (1906.80mp)	
C.U.T. max cf. UTR Lupeni_b	0.60	
C.U.T. posibil propus =	0.596 (1894.08mp)	
S.c.d. posibil propus	1894,08mp	
Regim de înălțime propus:	P+1E	
Regim de înălțime max cf. UTR Lupeni_b:	S+P+1E+M, S+P+1E+Er, S+D+P+M, S+D+P+Er	
Număr unități locative:	13 unități locative individuale	
Înălțimea maximă streșină/atic:	6 ml fata de CTN	
Înălțimea maximă clădire:	10 ml fata de CTN	
Locuri parcare supraaterane:	26	

Bilanțul teritorial posibil propus, prezentat pe planșa U.05 Plan posibilitate mobilare urbanistică este

BILANȚ TERITORIAL PROPUS	Suprafață%	
Suprafața generatoare PUD	3178mp	100%
Suprafața propusă pentru construcții	947,04mp	29,80%
Circulație auto și pietonale, plat. gosp.	1063,00mp	33,44%
Zona verde	1167,96mp	36,75%

5. – Concluzii și măsuri în continuare

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu PUD, s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism și anexele 1- 6 ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- respectarea Planului Urbanistic General Sibiu
- respectarea Ordonanței nr. 43 /1997 privind regimul drumurilor
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.

5.1. Corelări cu alte documentații

Propunerea este corelată cu prevederile Planului Urbanistic General Sibiu aferent UTR Lupeni_b. Investițiile propuse se integrează în structura urbanistică propusă prin Planul Urbanistic General aprobat și a UTR Lupeni_b – zona dedicată locuințelor. Utilizarea terenului se face rațional, contruirea de locuințe fiind o activitate cu impact redus asupra mediului.

– întreaga parcela va fi amenajată cu construcții, amenajări și instalații cu funcțiunea de locuinte, împrejuriri, și amenajări exterioare prin realizarea de alei, spații de parcare, suprafețe carosabile, racorduri subterane, spații verzi plantate.

- amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile regulamentului aferent PUD.

- construcțiile și instalațiile vor păstra retragerile față de la culoarele de protecție ale rețelelor de electricitate.

- construcțiile și instalațiile vor respecta reglementările și restricțiile din regulamentul de urbanism aferent UTR Lupeni_b din Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu.

- distanța între clădiri și instalații va fi determinată prevederile PUG existent;

- În zona studiată se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

În faza de organizare a șantierului, precum și pe durata execuției lucrărilor se vor asigura trasee balastate compactate pentru transportul și montajul panourilor și containerele metalice și a sursei de energie.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei zone amenajate pentru circulație;

Clădirile amplasate nu depășesc înălțimea de 10,00m;

5.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Amplasarea obiectivelor de investiție propuse are un impact favorabil atât asupra zonei definite prin planul de urbanism, cât și asupra municipiului. Zona avută în vedere, așa cum este definită în PUG este UTR Lupeni_b- construcții de locuinte;

5.4. CATEGORII DE COSTURI

Pentru realizarea obiectivului valoarea estimativă a echipamentelor și instalațiilor necesare este de cca 4 000 000 lei.

Aportul investițional aparține în proporție de peste 99% investitorului privat care dezvoltă zona, investițiile publice fiind nesemnificative.

Sibiu, octombrie 2023

Întocmit:

Arh. Octavian Mitrea



Șef proiect,

Arh. Urb. Alexandra Minea

