

Proiect nr. 55/ 2023

**INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUD pentru DESFIINTARE
CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3E+Er -
SERVICII, SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE**

Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Calea Dumbravii, Nr. 79 si 79A
CF SIBIU 133231, cu suprafata de 899 mp.

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU

Jud. SIBIU, Mun. SIBIU, Str. S. Brukenthal, Nr.2.

PROIECTANT:

SC AM PROIECT STUDIO SRL

Jud. SIBIU, Com. Rau Sadului, Sat Rau Sadului, Nr. 169.

PROPRIETAR/ PERS. FIZICA/ PERS. JURIDICA INTERASATA:

GHELBERE Lucian-Constantin și soția GHELBERE Ruxandra Liana

Jud. Sibiu, Mun. Sibiu,

Faza:

- P.U.D. -

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării :

INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUD pentru DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3E+Er -SERVICII, SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE

Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Calea Dumbravii, Nr. 79 si 79A

CF SIBIU 133231, cu suprafata de 899 mp.

Beneficiar :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU

Jud. SIBIU, Mun. SIBIU, Str. S. Brukenthal, Nr.2.

Proprietar/ Persoana fizică / persoana juridică interesată:

GHELBERE Lucian-Constantin și soția GHELBERE Ruxandra Liana

Jud. Sibiu, Mun. Sibiu,

Proiectant general :

SC AM PROIECT STUDIO SRL

Jud. SIBIU, Com. Rau Sadului, Sat Rau Sadului, Nr. 169.

Proiect nr. 55/ 2023

Data elaborarii : **2024**

Obiectul lucrării, solicitări ale temei-program:

La solicitarea initiatorului se propune demolarea construcțiilor existente pe teren și construirea unui imobil cu regim de înălțime **S+P+3E+Er cu subsol tehnic si garaje auto, parter si etaj 1 cu servicii/comert, etaj 2, etaj 3 si Er cu locuințe.**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Terenul generator de plan urbanistic de detaliu este intravilan reglementat prin PUG aprobat cu Hotararea Consiliului Local Sibiu nr 165/28.04.2011, respectiv UTR RrM.

2. INCADRAREA IN TERITORIU

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 1449 din 09.08.2023 emis de Primăria Municipiului Sibiu, imobilul compus din teren cu suprafața de 899 mp și construcțiile existente se află în intravilanul Municipiului Sibiu, încadrat în P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165 din 28.04.2011, UTR RrM.

Imobilul compus din teren și construcții, înscris în CF Sibiu nr. 133231, este proprietatea GHELBERE LUCIAN-CONSTANTIN si soția GHELBERE RUXANDRA-LILIANA, cota 1/1.

Parcela care generează PUD are deschidere la Calea Dumbravii de 19.05 m și o adâncime variabila de 48.18 - 48.45m.

Accesul se realizează din Calea Dumbravii ce aparține domeniului public al Primariei Mun. Sibiu.

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

2.1 Caracteristicile zonei

În prezent zona studiată este situată în intravilanul Mun. Sibiu, jud. Sibiu, parcelar riveran Calea Dumbravii în vecinătatea imobile locuite colective și individuale unifamiliale și imobile mixte cu parter comercial/servicii și locuite colective cu înălțimi variabile P, P+M, P+E, P+3E, S+P+3E+Er.

Parcela studiată este amplasată pe partea de sud a strazii Calea Dumbravii și se învecinează lateral cu imobil servicii, locuințe individuale și posterior cu locuințe individuale.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație/ utilități:

Accesul pietonal și auto se realizează din Calea Dumbravii ce aparține domeniului public al Primăriei Municipiului Sibiu. Imobilul supus reglementărilor va fi racordat la utilități și rețelele edilitare - rețea de energie electrică, gaze naturale, telefonie, apă și canalizare.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 899 mp și prezintă o formă neregulată în plan.

Regimul de înălțime al imobilelor existente pe parcelă este de P+E+M și P. Suprafața construită existentă a imobilelor este de **224 mp**, rezultând **POT de 24.91%** și suprafața desfasurată **528mp**, **CUT 0,59**.

Imobilele existente pe parcelă vor face obiectul documentației de demolare, construcțiile existente se vor desființa în totalitate.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe parcela reglementată există construcții care sunt propuse spre demolare, terenul devenind liber de construcții și conform P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165 din 28.04.2011 indicii urbanistici maximi admiși sunt: **POT MAX = 40,00%** iar **CUT MAX = 1,6**, regim de înălțime maxim admis = **S+P+3E+ER**.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

În zonă studiată sunt preponderent locuințe și servicii, zonă mixtă.

Zona are un caracter de axă cu caracter de bulevard urban cu capacitate mare de trafic auto.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela studiată și majoritatea terenurilor din zonă sunt terenuri private.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

La solicitarea beneficiarului se propune demolarea construcțiilor existente pe teren și construirea unui imobil cu regim de înălțime **S+P+3E+Er** cu **subsol tehnic și garaje auto, parter și etaj 1 cu servicii/comert, etaj 2, etaj 3 și Er cu locuințe**.

De asemenea se impune și refacerea bransamentelor.

Parterul, etaj 1, etaj 2 și etaj 3 se pot adapta, prin schimbarea de destinație, în spații cu funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult,

funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe cu condițiile respectării locurilor de parcare necesare și normativelor specifice funcțiunilor propuse. Se admite pe lateral stînga ieșirea în consola a clădirii peste zona de circulație de 4m.

4.2. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor). Coeficientul de utilizare a terenurilor

Regimul de înălțime maxim admis este de	S+P+3E+ER
Regimul de înălțime maxim propus este de	S+P+3E+ER
Indicii urbanistici propusi sunt:	
Suprafata parcelei generatoare P.U.D.	899 mp
Suprafata cedată / trecută domeniului public	58 mp
Suprafata rămasă în proprietate privată în urma cedării	841 mp
Suprafata de referință pentru calculul POT și CUT	928 mp
<i>(suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 X suprafața cedată domeniului public)</i>	
Suprafata construită propusă	335 mp
Suprafata desfășurată propusă (cu subsol inclus - 749mp)	2.233 mp
Suprafata desfășurată propusă supraterană (pentru calcul CUT)	1.485 mp
POT max. admis cf. PUG	40 %
POT propus	36 %
CUT max. propus	1.6

H max. atic propus	nivel retras	+18.00 m
H max. atic propus	nivel neretras	+15.00 m

Funcțiuni și Parcări necesare

S.C. parter - 335 mp **suprafata comercial/servicii**

- Se vor asigura în varianta de 2 spații comerciale – se vor asigura 1 loc de parcare la 200mp din SCD pentru unități de până la 400mp - respectiv min. **2 locuri**

S.C. Et. 1 - 335 mp **servicii**

- Se vor asigura în varianta de 3 spații servicii (restul funcțiunilor, altele decît clădirii administrației publice și sedii financiar bancare) 1 loc de parcare la 300mp– respectiv min. **3 locuri**

E2, E3, Er - 7 unități locative -1,5 locuri de parcare la unitate locativa, dar nu mai puțin decît un loc la 100 mp din SCD, respectiv **10.5 locuri**

- **TOTAL NECESAR = 16 locuri**

- **LOCURI DE PARCARE PROPUSE = 16 locuri**

4.3. Aliniament construcții propuse:

Aliniamentul nou propus față de Calea Dumbravii – în urma cedării de 3.0m- la aliniament

Retragere față de limita laterală stînga - retragere 4 .00m

Retragere față de limita laterală dreapta – **pe limita**, retragere min. 3.00m dar nu mai puțin de H/2 după depășirea adîncimii de 15.00m de la aliniament

Retragere posterioara - min. egala cu H măsurată la cornişă sau atic in pct. cel mai inalt dar nu mai puțin de 15.00m;

Imobilul se va realiza în interiorul limitei zonei edificabile conform plansei „Reglementări urbanistice”.

4.4. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În zona studiată există posibilitatea racordării la următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrică
- apa potabilă și canalizare
- gaze naturale
- telecomunicații

4.5. Accesibilitati/ parcaje propuse

Imobilul propus va fi compus din:

- subsol destinat locurilor de parcare și spații tehnice,
- parter și etaj 1- servicii, spații comerciale
- etaj 2, etaj 3 –, Etaj R - locuințe.

Accesul auto și pietonal pe terenul generator PUD se propune din Calea Dumbravii.

În situația funcționării de activități altele decât cele de servicii- comerț, birouri și locuire se va ține cont de locurile de parcare disponibile și se va respecta Anexa 2 din P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165 din 28.04.2011, raportat la tipul de funcțiune propusă.

FUNCȚIUNI PROPUSE

S.C. parter - 335 mp suprafața comercial/servicii

- Se vor asigura în varianta de 2 spații comerciale - se vor asigura 1 loc de parcare la 200mp din SCD pentru unități de până la 400mp - respectiv min. **2 locuri**

S.C. Et. 1 - 335 mp servicii

- Se vor asigura în varianta de 3 spații servicii (restul funcțiunilor, altele decât clădirii administrației publice și sedii financiar bancare) 1 loc de parcare la 300mp- respectiv min. **3 locuri**

E2, E3, Er - 7 unități locative -1,5 locuri de parcare la unitate locativa, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD, respectiv **10.5 locuri**

- TOTAL NECESAR = 16 locuri

- LOCURI DE PARCARE PROPUSE = 16 locuri

4.6. Probleme de mediu

Evacuarea resturilor menajere se va face prin amplasarea de pubele ecologice amplasate în interiorul parcelei, la limita cu domeniul public pe latura stângă, **pe platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere**, iar de aici vor fi preluate de serviciul public de salubritate a Mun. Sibiu, conform indicațiilor Primăriei pe bază de contracte de salubritate.

Investiția propusă va fi racordată la rețele de utilități 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.

4.7. Caracteristicile constructiilor propuse. Regimul de construire

Imobilul propus va avea arhitectură de factură modernă și va exprima caracterul funcțiunii și a zonei. Materialele folosite vor fi de calitate superioară, în acord cu programul și arhitectura clădirii.

Nu se admit pasteluri arhitecturale.

4.8. Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL

TOTAL TEREN	841 mp	100%
TEREN CONSTRUCTII	335 mp	39,83%
TEREN CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	364 mp	43,29%
SPATII VERZI	142 mp	16,88%

Suprafata spatiu verde liber de folosinta comuna - necesar

(min. 10% din SCD a locuintelor la nivel de parcelă,

dar nu mai puțin de 5% din SCD totală la nivel de parcelă, conform PUB Sibiu)

SCD LOCUINTE = 815mp X 10%

- min. 81 mp

Suprafata spatiu verde liber de folosinta comuna - PROPUS

- 107mp

SPATII VERZI - TOTAL - 142mp (16,88% din total teren) din care

SPATII VERZI DE FOLOSINTA COMUNA

- 107mp - 12,72%

SPATII VERZI DRENATE SI IRIGATE ARTIFICIAL

- 35mp - 4,16%

Suprafata circulatii auto si pietonale

- 364 mp

5. CADRU LEGAL DE ELABORARE AL PUD-ULUI

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea exercitării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 1997)

Legea 350/2001 actualizată

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar

Legea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul 119/2014

6. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, 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 s-au respectat prevederile conform P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165 din 28.04.2011 și PUZ aprobat cu HCL 202 / 2016.

Sef proiect,

Arh. Minea Alexandra Lucia ...