

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

<u>DENUMIREA PROIECTULUI:</u>	Reîncadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în funcțiuni de locuire cu dotări și servicii aferente
<u>AMPLASAMENT:</u>	jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Coralului, nr. FN CF Sibiu nr. 111924, 114627, 114633
<u>INITIATOR (BENEFICIAR):</u>	GLOBAL RESIDENCE 4ALL S.R.L.
<u>FAZA:</u>	P.U.Z.
<u>PROIECTANT GENERAL:</u>	S.C. Lumi & Comp S.R.L. Arh. Lucian Bobeș, Urb. Andrei Sârbu
<u>DATA ELABORĂRII:</u>	SEPTEMBRIE 2024

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului: "REÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN FUNCȚIUNI DE LOCUIRE CU DOTĂRI ȘI SERVICII AFERENTE", în intravilanul municipiului Sibiu, județul Sibiu.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism pentru terenul studiat și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accesuri, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.)
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile.

Obiectul proiectului îl constituie reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea construirii de locuințe colective cu dotări și servicii aferente.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

➤ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Elaborarea proiectului P.U.Z. " REÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN FUNCȚIUNI DE LOCUIRE CU DOTĂRI ȘI SERVICII AFERENTE" a fost determinată de necesitatea definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a amplasamentului și a zonei aferente, cu protejarea vecinătăților.

Se solicită tratarea următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- organizarea acceselor pe parcelă;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- modernizarea circulației existente și posibilități de extindere a rețelei stradale;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Scopul studiului este stabilirea acțiunilor, a priorităților și a reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zona delimitată în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, aprobat.

Proiectul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat și în prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 409 din data 02.04.2024, eliberat de Primăria Municipiului Sibiu.

➤ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, terenul studiat se află încadrat în intravilanul localității, într-o zonă de urbanizare care cuprinde terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din municipiul Sibiu, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici existenți,
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noilor construcții în mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

➤ LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Sursele care au stat la baza elaborării acestei documentații au fost următoarele:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Sibiu
- Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

➤ LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Ridicarea topografică a amplasamentului
- Studiu geotehnic

➤ DATE STATISTICE

Datele statistice sunt preluate din:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu

Ca surse de informare s-au folosit datele culese în teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie precum și discuțiile cu beneficiarul.

➤ PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Proiectele de investiții elaborate pentru dezvoltarea urbanistică a zonei sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

➤ DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Concomitent cu dezvoltarea economică a municipiului Sibiu, zona vestică a municipiului a avut parte de o dezvoltare urbană considerabilă. Au fost extinse funcțiunile cu caracter urban, respectiv funcțiuni economice și de locuire. Au fost restructurate zone cu caracter industrial prin înlocuirea activităților specifice cu activități de locuire sau servicii.

În vecinătatea zonei studiate au mai fost inițiate sau finalizate lucrări similare de reîncadrare funcțională sau restructurare a zonelor cu caracter industrial în zone de locuire sau mixte.

➤ CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Caracteristicile zonei în care este amplasat obiectivul:

- Zona studiată se află în imediata vecinătate a unor zone caracterizate de funcțiunea rezidențială de densitate medie, locuințe colective cu regim mediu de înălțime (PUZ aprobat cu HCL 98/2017, 155/2015, 63/2016, 325/2014);

- Zona studiată se află în imediata vecinătate a unor zone caracterizate de funcțiuni mixte (locuințe colective, servicii, funcțiuni comerciale) de densitate medie, cu regim mediu de înălțime (PUZ aprobat cu HCL 397/2019, 62/2024, 205/2019);

- Zona studiată se află în apropierea unor zone cu funcțiuni comerciale (terțiare) și servicii situate pe șoseaua Alba Iulia (zona complexului comercial Metro, zona magazinului Ambient);

- Zona studiată se află în apropierea unor zone cu funcțiuni industriale (Centrul Economic Vest).

➤ POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- Poziția favorabilă în cadrul localității;
- Legătura facilă cu centrul localității, cu zonele de servicii și echipamente publice;
- Crearea unor funcțiuni compatibile cu zonele de locuit din imediata vecinătate;
- Completarea zonei cu dotări și servicii aferente funcțiunii de locuire, respectiv servicii de proximitate, zonă fitness cu pistă de alergare, locuri de joacă, piste pentru bicicliști;
- Satisfacerea nevoii de locuințe generate de dezvoltarea centrului economic vest;
- Realizarea obiectivelor de utilitate publică (străzi) stabilite prin PUG.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul localității, de buna deservire cu utilități și căile de transport, se argumentează oportunitatea reîncadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în funcțiuni de locuire cu dotări și servicii aferente.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ȘI RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Obiectivul studiat este situat în intravilanul municipiului Sibiu, în partea de vest a localității și în continuarea zonei de locuințe colective din str. Ogorului. Conform P.U.G. Sibiu amplasamentul studiat se află în U.T.R. UEI – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter industrial.

Terenul care a generat studiul (zona de reglementare) în suprafață totală de 28721 m² este compus din parcelele înscrise în CF Sibiu nr. 114627 cu suprafața de 11850 m², CF Sibiu nr. 114633 cu suprafața de 12800 m² și CF Sibiu nr. 111924 cu suprafața de 4071 m² și este delimitat după cum urmează:

- **NORD:** proprietate privată nr. cad. 125274 - Teren cu folosință agricolă (Încadrare funcțională: UTR UEI - Activități economice cu caracter industrial);
- **SUD:** proprietate privată nr. cad. 133612, 133613, 133614, 133615, 133616, 133617, 133619 – Zonă de locuințe cu regim mediu de înălțime reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 98/2017 și PUD aprobat cu HCL 344/2018;
- **EST:** proprietate privată – canal;
- **VEST:** strada Coralului – nr. cad. 135205;

Totalitatea terenului studiat inclusiv zona de reglementare are o suprafață totală de 104046 m² și este delimitată după cum urmează:

- **NORD:** proprietate privată nr. cad. 130981, 130983, 130982 – Funcțiuni de zonă centrală (locuințe, instituții publice și servicii) reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 397 / 2019;

- SUD: proprietate privată nr. cad. 133612, 133613, 133614, 133615, 133616, 133617, 133619 – Zonă de locuințe cu regim mediu de înălțime reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 98/2017 și PUD aprobat cu HCL 344/2018;
- EST: proprietate privată – canal;
- VEST: proprietate privată nr. cad. 123316, 120798, 104031, 121664, 100581, 127564, 131888, 129143, 111789, 126725, 126726 - Teren cu folosință agricolă (Încadrare funcțională: UTR UEi - Activități economice cu caracter industrial);
proprietate privată nr. cad. 123556 – Locuințe colective cu regim mediu de înălțime;

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Coralului.

Terenul în suprafață totală de 104046 m² nu este în prezent ocupat de corpuri de clădire.

Terenul care face obiectul prezentului studiu nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice.

În proximitatea zonei studiate există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona teritoriului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În prezent, pe teritoriul studiat nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.

Pe teritoriul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

Din punct de vedere geografic amplasamentul aparține de zona centrală a Depresiunii Sibiului, caracterizată de altitudini de aproximativ 400m, mărginită de dealuri domoale, cu energie de relief mică. Forma reliefului este dictată de structura petrografică din zonă. Evoluția reliefului și varietatea sa s-a desfășurat într-o perioadă de timp îndelungată. Actuala morfologie și diviziunile reliefului s-au definitivat la sfârșitul perioadei cuaternare. Relieful actual este modelat în depozite sedimentare neogene.

Din punct de vedere hidrologic văile care străbat zona sunt tributare bazinului hidrografic al Cibinului. În perioadele bogate în precipitații, pâraiele transportă mari cantități de apă și aluviuni pe care le depun în zonele de luncă și la confluența emisarului principal – râul Cibin. În urma forajelor geotehnice, apa subterană a fost interceptată în zona estică a amplasamentului la -2,4 m, zonă mai joasă față de partea vestică. Adâncimea apei subterane variază în funcție de regimul precipitațiilor și anotimp.

Condiții climatice – Clima zonei este de tip continental moderată. Caracteristicile importante ale climei sunt vanturile dominante din direcția N și NV cu precipitații pronunțate în anotimpurile de tranziție (primăvara și toamna) și precipitații reduse în lunile august și februarie. Precipitațiile au media anuală 1100-1500 mm. Temperatura medie

anuala variaza intre 10°C si 11°C, perioada cea mai calda fiind iulie-august cu temperatura maxima de +36°C, +37°C , iar temperatura minima ajunge in ianuarie-februarie la -28°C, -29°C.

Seismicitatea - În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013 – „Cod de proiectare seismică – partea I , Prevederi de proiectare pentru clădiri”, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani este $a_g=0,20$ g; valoarea perioadei de control a spectrului de raspuns $T_c = 0,7$ s.

2.4 CIRCULAȚIA

- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE-DUPĂ CAZ.

Zona studiată este accesibilă prin strada Coralului, stradă de categoria a III-a - colectoare, conform PUG, cu ampriza de 17m. Strada Coralului este poziționată pe limita vestică a amplasamentului și face legătura dintre Calea Șurii Mici la nord și strada Ogorului la sud. La momentul actual strada este neasfaltată, iar ampriza de 17m nu este constituită pe toată lungimea traseului.

Pe limita estică a amplasamentului mai este prevăzută o stradă de categoria a III-a, conform PUG. La momentul actual strada nu este materializată.

- CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN INFLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTURILOR ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației auto. Traficul auto în zona studiată este foarte redus.

În vederea conformării profilelor stradale cu cele propuse prin PUG, este necesară dezmembrarea și cedarea unor suprafețe de teren aflate în proprietatea beneficiarului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent terenul studiat este neocupat, neechipat edilitar și are categoria de folosință: arabil.

Este încadrat funcțional, conform PUG, în UTR UEi – Zonă de urbanizare - Activități economice cu caracter industrial.

- RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Adiacent zonei studiate se află zone caracterizate de funcțiunea rezidențială de densitate medie, locuințe colective cu regim mediu de înălțime (PUZ aprobat cu HCL 98/2017, 155/2015, 63/2016, 325/2014) și zone caracterizate de funcțiuni mixte (locuințe colective, servicii, funcțiuni comerciale) de densitate medie, cu regim mediu de înălțime (PUZ aprobat cu HCL 397/2019, 62/2024, 205/2019).

- GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent, pe amplasament nu există construcții.

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În prezent, pe amplasament nu există construcții.

➤ ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Prin prevederile prezentului P.U.Z. s-au prevăzut funcțiuni de locuire cu dotări și servicii complementare locuirii.

➤ ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Prezența spațiilor verzi în zona studiată poate fi definită în cadrul unui fenomen general, respectiv de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi amenajate peisagere.

Prin prevederile prezentului P.U.Z., s-au prevăzut spații verzi amenajate.

➤ EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

În zona studiată și în zonele vecine nu se identifică riscuri naturale care să restricționeze construirea de noi obiective.

➤ PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul studiat nu prezintă disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

Ținând cont de potențialul conferit de poziția în cadrul orașului, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

Astfel – crearea unui fond construit cu clădiri noi, performante din punct de vedere structural și arhitectural dar și creșterea calității

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

➤ STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

În proximitatea zonei studiate există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

➤ PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Existența unei linii aeriene de tensiune înaltă (LEA 110 kV) în apropierea zonei studiate. Prin P.U.Z. s-a prevăzut o zonă de protecție și de siguranță cu scopul minimizării riscurilor pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

➤ RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau potențial în măsură a fi valorificate în vreun fel. În acest sens se propune o restructurare a spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios cu funcțiunile propuse, sporind astfel atractivitatea sitului.

➤ EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu s-au identificat riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

➤ MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

➤ EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Zona studiată nu este și nu cuprinde elemente specifice unei zone protejate din punct de vedere istoric, arheologic și arhitectural.

➤ EVIDENȚIEREA ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Nu este cazul.

➤ EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Primăria Municipiului Sibiu ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația locală, consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completările

ulterioare, privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Noile reglementări urbanistice vor conduce la reabilitarea imaginii urbane a zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului construit.

Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața loturilor și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare. Conform acestuia zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, se poate funda conform STAS 3300/2-85.

Conform studiilor de fundamentare (topografic, geotehnic), amplasamentul se pretează pentru realizarea unui astfel de obiectiv. Studiul geotehnic recomandă ca sistematizarea verticală să ajute la eliminarea apelor de suprafață.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. SIBIU

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Sibiu, terenul studiat este încadrat în intravilanul localității, în U.T.R. UEi – Zonă de urbanizare - Activități economice cu caracter industrial.

Două dintre fronturile terenului studiat (est și vest) se învecinează cu străzi propuse în PUG Sibiu, respectiv străzi categoria a III-a – colectoare cu ampriza totală de 17 m. Pentru realizarea tramei stradale vor fi cedate suprafețele de teren aferente.

Pentru zona studiată în PUG au fost propuse extinderi ale rețelelor edilitare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- Se admite un POT maxim de 70%;
- Se admite un CUT maxim de 2,4.

Amplasarea clădirilor:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10m.
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau

la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). Spațiile verzi pot fi comasate la nivelul unui grup de parcele sub formă de scuaruri plantate, locuri de odihnă sau terenuri de sport pentru cei care își desfășoară activitatea în zonă. Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol. Suprafața minimă a spațiilor verzi poate fi redusă la 20% din suprafața parcelei, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Se recomandă realizarea învelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale înierbate.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu există forme de relief sau oglinzi de apă care să fie valorificate în raport cu funcțiunea propusă.

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace:

- accesul carosabil facil la parcelă;
- configurația și suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a clădirii.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile P.U.G. în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

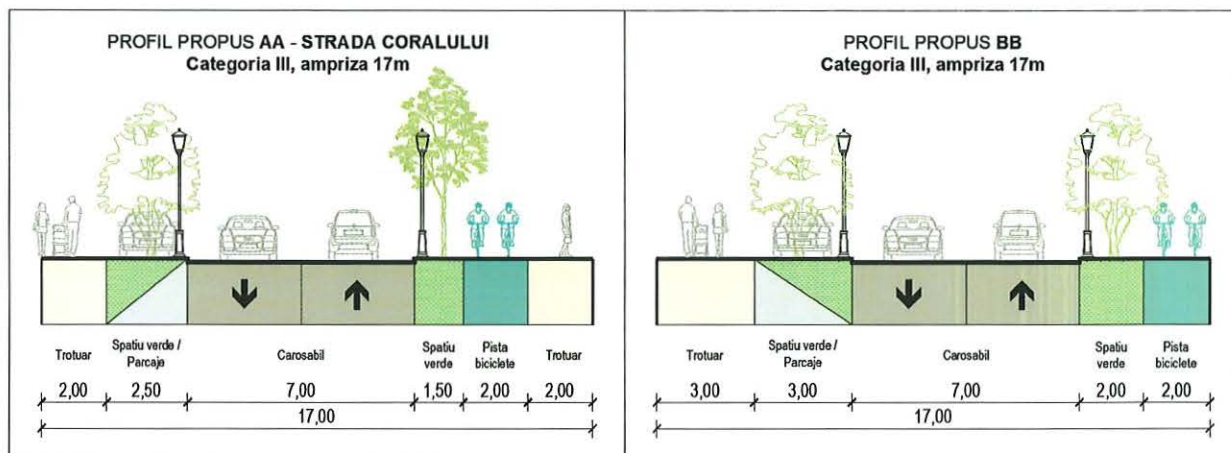
- Organizarea circulației auto și organizarea circulației pietonale

Pentru realizarea tramei stradale conform PUG se va ceda către domeniul public al municipiului Sibiu o suprafață de 2265 m² reprezentând 7,89% din suprafața reglementată prin PUZ:

- 814 m² pentru strada Coralului, cat. III, ampriză 17m;
- 1451 m² pentru stradă categoria III, ampriză 17m.

Strada Coralului din vestul amplasamentului va avea ampriza totală de 17m, cu circulație rutieră cu câte o bandă pe fiecare sens (2x3,5m), câte un trotuar pe fiecare parte cu lățimea de 2 m, pistă pentru biciclete cu lățimea de 2 m, un spațiu verde alternat cu locuri pentru parcare cu lățimea de 2,5 m și un spațiu verde cu lățimea de 1,5 m.

Strada nou propusă din estul amplasamentului va avea ampriza totală de 17m, cu circulație rutieră cu câte o bandă pe fiecare sens (2x3,5m), un trotuar cu lățimea de 3 m, pistă pentru biciclete cu lățimea de 2 m, un spațiu verde alternat cu locuri pentru parcare cu lățimea de 3 m și un spațiu verde cu lățimea de 2 m.



Pentru asigurarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei reglementate prin PUZ, se propun următoarele:

- racordarea noului obiectiv la străzile existente la limita proprietății;
- realizarea de alei carosabile cu dublu sens de circulație în interiorul parcele cu lățimea de 6 m;
- realizarea de alei carosabile cu sens unic de circulație în interiorul parcele cu lățimea de 4 m;
- realizarea de alei pietonale cu lățimea minimă de 1,2 m;
- realizarea a două piste pentru bicicliști cu lățimea de 2 m, una pe latura nordică și una pe latura sudică;

Parcajele necesare funcțiunilor admise, se vor realiza în interiorul parcelelor la sol sau în garaj. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări.

Circulația propusă va permite accesul autospecialelor de intervenție ale pompierilor, serviciului de urgență, de gunoi, etc.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITOTIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1 ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

Prin prezenta documentație s-a urmărit integrarea și armonizarea noilor construcții cu mediul construit învecinat și cu cadrul natural existent. Dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse s-a efectuat corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei sunt următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare;
- asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale și față de căile de acces;
- organizarea optimă a circulației auto și pietonale în incintă și în raport cu căile de acces;
- echiparea tehnico - edilitară a zonei;
- integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu zonele de locuit din vecinătate, iar dotările și serviciile complementare vor deservi un areal mai amplu.

3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

➤ UTR L4 - Locuire colectivă cu dotări și servicii aferente

Terenul păstrează destinația de teren intravilan. Se propune scoaterea terenului din circuitul agricol și introducerea acestuia în circuitul constructibil, în categoria de folosință "curți construcții" (cc).

Zonă funcțională va avea funcțiunea predominantă de locuire completată cu dotări și servicii aferente.

Utilizări admise:

- Locuințe colective;
- Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate);
- Dotări și amenajări aferente funcțiunii de locuire.

Dotări aferente funcțiunii de locuire:

- locuri de joacă;
- zonă fitness cu pistă pentru alergare;
- piste pentru biciclete;
- spații pentru depozitare biciclete;
- parcaje auto subterane și supraterane;
- circulații carosabile și pietonale;
- platforme pentru colectare deșeuri;
- spații verzi plantate cu arbori sau arbuști și spații de vegetație joasă deasupra parcarilor subterane.

3.5.3 REGLEMENĂRI URBANISTICE PROPUSE

Amplasarea clădirilor față de aliniamentul la strada:

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul la strada Coralului (vest) cu minim 5,00 m.

Clădirile se vor retrage față de aliniament la strada cat.III nou propusă (est) cu minim 20,00 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu minim 11 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane și suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+4+M, S+P+4+R, S+D+P+3+M, S+D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m.

Spații libere și spații plantate:

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Împrejmuiri:

Sunt permise delimitări spațiale prin gard viu, panouri și pergole cu vegetație cățărătoare, borduri, platforme și terase ușor înălțate, scuaruri plantate.

Staționarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje:

Locuințe colective: 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD. Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate): Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă. Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

Din calculul SCD se exclude suprafața subsolurilor.

3.5.4 INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. maxim admis = 21,88%

C.U.T. maxim admis = 1,15

Suprafața subsolurilor destinate pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile nu se iau în calculul suprafeței desfășurate și al coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.).

3.5.5 BILANȚ TERITORIAL

Bilanț teritorial conform planșei U05 - Posibilități de mobilare urbanistică:

BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ				
Zonă funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procente	Suprafață	Procente
Suprafață maximă edificabilă - construcții	-	-	6 285 m²	21.88%
Circulații incinta, parcaje, platforme	-	-	12 181 m²	42.41%
Circulații carosabile	-	-	5 996 m ²	20.88%
Circulații pietonale	-	-	2 143 m ²	7.46%
Parcaje la sol	-	-	2 867 m ²	9.98%
Piste bicicliști	-	-	841 m ²	2.93%
Piste alergare	-	-	212 m ²	0.74%
Platforme colectare deșeuri	-	-	122 m ²	0.42%
Locuri de joacă	-	-	574 m²	2.00%
Spații libere și plantate	-	-	7 416 m²	25.82%
Spații verzi plantate	-	-	5 566 m ²	19.38%
Spații vegetație joasă (deasupra parcărilor subterane)	-	-	1 850 m ²	6.44%
Suprafață cedată domeniului public	-	-	2 265 m²	7.89%
Circulații, parcaje	-	-	1 855 m ²	6.46%
Spații verzi	-	-	410 m ²	1.43%
Teren cu folosință agricolă (Încadrare funcțională: UTR UEI - Activități economice cu caracter industrial)	28 721 m ²	100.00%	-	-
TOTAL	28 721 m²	100.00%	28 721 m²	100.00%

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

➤ ALIMENTARE CU APĂ

Racordul nou de alimentare cu apă potabilă, de pe perimetrul studiat în PUZ, se va executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate.

În interiorul perimetrului analizat în PUZ se va executa o rețea de alimentare cu apă potabilă. Din această rețea se vor bransa toți consumatorii de apă.

La execuția lucrărilor de alimentare cu apă se vor respecta cu strictețe măsurile specifice de protecția muncii și PSI în conformitate cu normele și legile în vigoare.

➤ CANALIZAREA

Colectoarele interioare și exterioare de canalizare menajeră se vor executa din tub PVC-KG.

Apele uzate menajere se vor evacua la canalizarea publică nouă cu un conținut de poluanți sub limitele impuse de NTPA002/2002.

Colectoarele de canalizare menajeră și pluvială se vor monta îngropat sub adâncimea de îngheț, cu racordare la căminele existente pe rețeaua de canalizare publică, prin intermediul unor cămine limită de proprietate.

Rețelele de canalizare menajeră ale incintei analizate în PUZ se vor echipa cu camine de racord din PVC.

Apa uzată menajeră va fi evacuată spre rețeaua de canalizare a municipiului Sibiu.

Evacuarea apelor uzate menajere din ansamblul de cladiri la canalizarea nouă a perimetrului studiat în PUZ, se va face cu respectarea reglementarilor din NTPA 002/2002 modificate și completate prin HG nr. 325/2005.

➤ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face din rețeaua aflată adiacent amplasamentului, prin montarea unor transformatoare și extinderea rețelei pe strada propusă prin P.U.Z.

➤ ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de gaze naturale a localității, aflată în vecinătate.

➤ Gospodărie comunală

Pentru imobilele propuse se vor amenaja, în incintă, puncte de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător. Deșeurile vor fi preluate de societatea de salubritate care deservește localitatea.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.);
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Funcțiunile propuse prin PUZ nu sunt poluante.

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

Protecția calitatii apelor:

- Apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- Este interzisă orice deversare de ape uzate, afluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- Apele pluviale de pe amplasament, de pe platformele de circulație auto, parcaje și alei pietonale se vor preepura într-un separator de hidrocarburi.

Protecția calitatii aerului:

- Activitățile din cadrul amplasamentului se vor face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse).

Protectia solului si a subsolului:

- Se vor asigura măsuri pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție necesare lucrărilor, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul fiecărei parcele, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor;
- Deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- Deșeurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului.

Protectia biodiversitatii:

- Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- Organizarea activităților se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:

Se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilităților. Extinderea/montarea rețelelor edilitare se execută în variantă de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare.

Obiectivele de utilitate publică necesare viabilizării și dezvoltării zonei sunt:

- Realinieri conform PUG Sibiu – obiectiv de interes local – constă în cedarea către proprietatea publică a municipiului Sibiu a unei suprafețe de teren de 2265 m², în vederea conformării tramei stradale la reglementările stabilite în PUG Sibiu.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONSTITUARE

➤ ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Municipiul Sibiu, conluvrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. și va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei.

Propunerea din prezentul studiu, faza P.U.Z., va oferi toate dotările necesare funcțiunii propuse.

➤ CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALITATEA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de realizarea circulației pietonale și auto, extinderea infrastructurii tehnico-edilitară, amenajarea de spații verzi, realizarea cadrului necesar demarării investiției propriuzise.

➤ PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

- Implementarea investiției propuse pe parcela studiată,
- Extinderea rețelelor edilitare pe parcela studiată,
- Realizarea străzii propuse.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde prescripții și reglementări la nivelul zonei studiate.

➤ APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității. Utilizând coroborarea elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- Zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de locuințe colective cu servicii complementare;
- Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- Zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unei străzi noi care să corespundă la dezvoltarea zonei studiate în relație cu zonele învecinate;

➤ LUCRĂRILE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizarea Proiectului Tehnic și întocmirea D.T.A.C. în vederea obținerii autorizației de construcție pentru implementarea investiției.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.



Intocmit :

Arh. Bobeș Lucian