

Proiect nr. D.193/2024

PUZ – Construire ansamblu rezidential - locuinte cu regim mediu de inaltime, prin cresterea CUT cu maxim 20% conf. art.32 alin.7 din Legea nr.350/2001 actualizata

Beneficiar: S.C. Brantner Imobiliare S.R.L.

S.C. SIC DESIGN S.R.L. - Sibiu, str. Lanii, nr. 16 - tel. 0721.282505 - C.U.I. RO15415669



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARI

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI
- 2.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 2.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: - PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL -
LOCUINTE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, PRIN
CRESTEREA CUT CU MAXIM 20% CONF. ART.32
ALIN.7 DIN LEGEA 350/2001 ACTUALIZATA
SIBIU, STR. SOLIDARITATII, NR. 5A
Beneficiar: - S.C. BRANTNER IMOBILIARE S.R.L.
Proiect nr: - D.193 / 2024
Proiectant general: - S.C. SIC DESIGN S.R.L., SIBIU
Data elaborarii - august 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARII

1.2.1. Solicitari ale temei - program

Beneficiarul S.C. Brantner Imobiliare S.R.L. a comandat la S.C. SIC DESIGN S.R.L. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe teritoriul amplasat in partea de nord-est a municipiului Sibiu, avand ca limite la nord-vest o parcela aflata in proprietate privata a Municipiului Sibiu, reglementata ca zona de gospodarie comunala, la est si sud paraul Trinkbach si parcele proprietate privata cu functiunea dominanta de servicii si comert, iar la nord-est si est strada Anul 1907 si parcele proprietate privata. Studiul a fost generat de solicitarea beneficiarului de construire a unui ansamblu rezidential cu locuinte cu regim mediu de inaltime (RiL3 si UL3) si crestere a indicilor de urbanism conform legii, pentru parcelele identificate prin C.F. SIBIU nr. 114448 (15.960 mp), C.F. SIBIU nr. 128689 (9330 mp) si C.F. SIBIU nr. 128690 (78 mp), in suprafata totala din acte de 25.368 mp, aflate in proprietatea S.C. Brantner Imobiliare S.R.L..

La cererea beneficiarului a fost obtinut un Certificat de Urbanism cu nr. 2183/26.11.2024, prin care se solicita elaborarea unei documentatii PUZ si Avizul de Oportunitate nr. 5 din 24.02.2025, prin care este stabilita zona de reglementare pentru PUZ.

Scopul elaborarii PUZ-ului il constituie analiza zonei in care se situeaza amplasamentul vizat si stabilirea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic pentru zona studiata. In urma aprobarii Planului urbanistic zonal, pentru parcelele care au generat studiul, nu este necesara realizarea unui Plan urbanistic de detaliu, cu conditia respectarii solutiei de mobiliare, prezente in plansa de Posibilitati de mobilarie urbana – U05.

1.2.2. Obiectivul lucrarii

Obiectivul lucrarii il constituie elaborarea unor reglementari integrate care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei si pregatirea procesului de investitii in zona.

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism cu precizarea urmatoarelor elemente:

- Stabilirea functiunilor potentiale ale zonei
- Stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – P.O.T., C.U.T.



- Integrarea organica a obiectivelor existente, mentinute, cu cele ce vor rezulta prin solutiile propuse
- Integrarea in sistemul general de circulatie
- Evaluarea utilitatilor existente, care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice
- Stabilirea masurilor ce trebuiesc luate pentru prevenirea deteriorarii calitatii factorilor de mediu naturali.

1.2.3. Prevederi ale PUG

Potrivit P.U.G. Sibiu, parcelele care au generat studiul se incadreaza in UTR RiL3, UTR UL3, UTR Va si UTR Ve, pe terenuri libere de constructii, cu folosinta actuala de curti constructii. Parcela identificata prin C.F. nr.128689 a fost reglementata in mod distinct prin doua PUZ-uri aprobate, fara a se tine cont de limita sa reala de proprietate. Astfel, terenul situate la nord de paraul Trinkbach a fost inclus in PUZ aprobat cu HCL nr. 154/28.05.2015, in timp ce suprafata situate la sud de paraul, a fost cuprinsa in PUZ aprobat cu HCL nr. 81/25.03.2021.

Prezentul PUZ va avea in vedere corelarea si integrarea reglementarilor prevazute de PUZ-urile aprobate prin HCL nr. 154/2015, respectiv HCL nr. 81/2021 si PUG Sibiu aprobat prin HCL nr.165/28.04.2011.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Documentatiile intocmite anterior acestui Planului Urbanistic Zonal si consultate sunt:

- PUG Municipiul Sibiu si RLU aferent - elaborat de S.C. Planwerk S.R.L., aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011;
- Certificat de Urbanism nr. 2183 din 26.11.2024, eliberat de Primaria Municipiului Sibiu;
- Aviz de Oportunitate nr. 5 din 24.02.2025, eliberat de Primaria Municipiului Sibiu, Directia Amenajarea Teritoriului si Urbanism, Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 154/28.05.2015;
- Puz aprobat prin HCL nr. 81/25.03.2021.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- suport topografic intocmit de ing. Remetean Cristian

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Potrivit P.U.G. Sibiu, parcelele care au stat la baza elaborarii prezentului studiu sunt situate in intravilan si sunt incadrate, din punct de vedere al utilizarii terenului, in



categoria de teren curti-constructii. Amplasamentul se regaseste intr-o fosta zona cu caracter industrial, care, potrivit reglementarilor din PUG Sibiu, este destinate conversiei functionale.

Astfel, parcelele sunt incadrate in UTR RiL3 – restructurarea zonelor cu caracter industrial – locuinte cu regim mediu de inaltime, UTR UL3 – locuinte cu regim mediu de inaltime, UTR Va – zona verde cu rol de agrement sau sport si UTR Ve – zona verde cu rol de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

UTR-urile din care fac parte parcelele care au generat studiul se incadreaza intr-o zona de urbanizare pe terenuri fara utilizare in momentul actual, rezervate pentru extinderea functiunilor cu caracter urban. UTR-urile prevad o zona de locuire cu functiuni complementare si spatii verzi de agrement si cu rol de coridor ecologic.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Aceste interventii urmaresc tendintele impuse de PUG Sibiu aprobat, urmareste satisfacerea cererii de locuire si de expansiune urbana, prin deblocarea unor pozitii importante pentru dezvoltarile viitoare ale orasului.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Sibiu, in partea de nord-vest a orasului. Terenurile care au generat studiul sunt reprezentate de parcelele identificate prin C.F. SIBIU nr. 114448 (15.960 mp), C.F. SIBIU nr. 128689 (9330 mp) si C.F. SIBIU nr. 128690 (78 mp), in suprafata totala din acte de 25.368 mp, se afla in proprietatea S.C. Brantner Imobiliare S.R.L..

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Zona studiata este deservita prin cai de circulatie de folosinta locala, accesibile prin artera principala Calea Gusteritei, ce leaga zona centrala a orasului de cartierele periferice din partea nord-estica a orasului.

Amplasamentul se afla in apropierea traseului centurii ocolitoare Sibiu, pe terenuri libere de constructii, in urma restructurarii functiunii cu caracter industrial, ce urmeaza a fi supuse urbanizarii ca urmare a extinderii si dezvoltarii orasului. Fiind amplasata intr-o zona construita, cu terenuri urbanizate recent, aceasta dispune de infrastructura edilitara si servicii, in apropiere.

2.4. CIRCULATIA

2.4.1. Organizarea circulatiei auto, pietonale si a transportului in comun

Circulatia auto in zona este realizata la nord-est prin strada Anul 1907, cu profil stradal de 9,40 m propusa prin PUZ aprobat cu HCL nr. 154/28.05.2015, la sud-est prin strada Frezorilor, circulatie cu profil stradal de 9,20 m propusa prin PUZ aprobat



cu HCL nr. 81/25.03.2021 iar la sud-vest prin strada Solidaritatii, pentru care se propune largirea amprizei stradale la 10,00 m, si extinderea acesteia pana la intersectia cu strada Anul 1907, conform prevederilor PUG Sibiu. Prin prezentul PUZ, se propune largirea amprizei strazii Anul 1907 la o latime de 10,00 m, precum si extinderea acesteia pana in strada Frezorilor, in scopul realizarii unei legaturi functionale si coerente intre cele doua suprafete de teren, aflate de o parte si de alta a paraului Trinkbach.

Accesurile carosabile pe parcelele din zona de studiu si numarul locurilor de parcare vor respecta prevederile in vigoare, fiind conform functiunilor. Necesarul de parcaje va fi calculat conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona reglementata este cuprinsa in UTR RiL3 – restructurarea zonelor cu caracter industrial – locuinte cu regim mediu de inaltime, UTR UL3 – locuinte cu regim mediu de inaltime, UTR Va – zona verde cu rol de agrement sau sport si UTR Ve – zona verde cu rol de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic.

Prin proiect se propune cresterea indicilor de urbanism cu 20%, conform legii 350/2001, pentru UTR RiL3 si UTR UL3.

Indicatorii propusi pentru zona reglementata sunt:

UTR	Regim de inaltime (max)	POT (max)	CUT (max)
RiL3 – locuinte cu regim de inaltime mediu	S+P+3+M/R S+D+P+2+M/R	30%	1,08
UL3 – zona de urbanizare – locuinte cu regim mediu de inaltime	P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M/R	30%	1,08
Va – zona verde cu rol de agrement sau sport	P	5% calculat la nivelul intregului UTR	0,05 calculat la nivelul intregului UTR
Ve – zona verde cu rol de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic	-	-	-

2.5.2. Relationari intre functiuni

Zona reglementata se afla intr-o zona de locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic, in apropierea unei zone cu caracter industrial (productie si depozitare), de servicii si comert, pe terenuri prevazute pentru cresterea densitatii locuirii si restructurarea zonelor cu caracter industrial. Astfel pot fi asociate functiuni complementare de tip zona de locuire, servicii, comert, agrement si spatii verzi.



2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In zona reglementata nu exista constructii. Construcțiile aflate in zona de studiu, sunt fie locuințe individuale, fie de servicii și comerț.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona reglementata este usor accesibila si se afla intr-un tesut urbanizat, ce dispune de dotarile si serviciile necesare functionarii.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Terenurile sunt libere de constructii, iar gradul de ocupare a zonei cu spatii verzi este de 100%.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona de studiu nu sunt semnalate riscuri naturale.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

In contextual dezvoltarii urbanistice a zonei, se impune extinderea si largirea arterelor de circulatie existente, care asigura accesul si deservirea perimetrului studiat, precum si realizarea unor legaturi rutiere peste paraul Trinkbach, in vederea asigurarii unei conectivitati functionale intre cele doua subzone delimitate de acesta.

Pentru realizarea investitiei, se propune devierea traseului canalului existent si repositionarea acestuia pe limita sudica a parcelei.

2.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

In zona discutata exista sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare. Asigurarea cu surse de energie se face prin sistemul de distributie a retelei de gaze naturale ai a retelei de energie electrica, de asemenea prezente. Din acest punct de vedere, amplasamentul studiat are posibilitati de racordare la retele edilitare, amplasate pe domeniul public.

2.7. PROTECTIA MEDIULUI

2.7.1. Relatia cadrulul natural – cadrul construit

Funcțiunile propuse sunt nepoluante si nu creeaza servituti vecinatatilor; nu exista riscuri naturale sau tehnologice.



Suprafata ramasa libera dupa finalizarea constructiilor si a circulatiilor aferente se va amenaja peisager cu zone verzi inierbate sau plantate.

Elementul natural principal al zonei este reprezentat de paraul Trinkbach, pentru care se va propune reintegrarea acestuia in viata comunitatii locale, prin masuri ce vizeaza valorificarea sa ca element peisagistic si ecologic.

2.7.2. Evidentiera riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pentru siguranta traficului rutier si continuitatea tramei stradale, va fi necesar realizarea unui pod deasupra paraului Trinkbach si modernizarea celui existent aflat in contiunarea strazii Solidaritatii.

Traseului canalului existent va fi deviat si repositionat pe limita sudica a parcelei.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere tendinta permanenta de dezvoltare a localitatii, se contureaza oportunitatea extinderii zonei urbane prin valorificarea rezervelor de teren liber de constructii. Aceasta extindere are in vedere dezvoltarea unei zone cu functiuni mixte – locuire si servicii – promovand o integrare mai eficienta si o relationare optimizata intre viitoarele functiuni ale zonei.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avizul de Oportunitate nr. 5 din 24.02.2025, emis in baza Certificatului de Urbanism nr. 2183 din 26.11.2024 prevede intocmirea unei documentatii PUZ si RLU conform PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011, respectiv UTR RiL3, UTR UL3, UTR Va, UTR Ve, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. 010/2000, HGR 525/1996 (Regulament General de Urbanism) si a ordinului 536/1997, Art.3.

Pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal s-au avut in vedere problemele evidentiata in studiul situatiei existente. Este necesar sa fie realizate accesuri carosabile si pietonale conforme, la toate parcelele din zona de studiu si modernizarea tramei stradale conform prevederilor propuse prin PUG Sibiu, prin PUZ aprobat cu HCL nr. 154/28.05.2015 si PUZ aprobat cu HCL nr. 81/25.03.2021, cu ampriza de 10,00 m. Pentru realizarea acestor operatiuni se impune dezmembrarea si retrocedarea unor parti din teren pentru marirea amprizelor stradale.



3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG si RLU Sibiu in uz, zona de studiu face parte din intravilanul Municipiului Sibiu, fiind o zona cuprinsa in UTR RiL3 – restructurarea zonelor cu caracter industrial – locuinte cu regim mediu de inaltime (S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R), UTR UL3 – locuinte cu regim mediu de inaltime (S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R), UTR Va – zona verde cu rol de agrement sau sport si UTR Ve – zona verde cu rol de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Parcelele care au generat studiul sunt delimitate pe o latura de paraul Trinkbach, un element natural protejat pentru mentinerea biodiversitatii si care va putea fi integrat in viata comunitatii locale, contribuind astfel la imbunatatirea calitatii vietii, atat in zona studiata, cat si la nivel de cartier.

Se vor valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare.

Va fi aleasa orientarea optima a cladirilor pe teren, pentru a se respecta regulile de insorire.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Strada Solidaritatii va fi supusa extinderii si modernizarii si va avea un profil cu ampriza totala de 10,00 m, conform prevederilor PUG Sibiu. In vederea asigurarii unei circulatii coerente si adaptate noilor cerinte de dezvoltare urbana, se propune largirea amprizei strazii Anul 1907 de la 9,40 m, conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 154/2015, la 10,00 m.

Strada Anul 1907 si strada Frezorilor vor fi conectate prin intermediul unui pod peste paraul Trinkbach, infrastructura destinata sa deserveasca parcelele rezultate in urma procesului de dezmembrare a terenurilor.

Toate circulatiile carosabile vor avea profile stradale conform normelor, incluzand si circulatii pietonale, conform profilelor stradale. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru zona studiata, locurile de parcare vor fi amplasate pentru riverani si vizitatori in interiorul loturilor, la sol sau subteran, cu respectarea distantelor minime. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte pentru zonele cu functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele.

Numarul locurilor de parcare va respecta prevederile in vigoare, astfel pentru zonele de locuit se vor asigura 1,5 locuri de parcare/ apartament, iar pentru restul functiunilor, necesarul va fi calculat conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, aprobat cu HCL nr 165/28.04.2011.



3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In functie de profilul functional, zona de studiu, cuprinsa in UTR RiL3, UTR UL3, UTR Va si UTR Ve, este compusa din urmatoarele zone (conform Plansei de Reglementari urbanistice – zonificare U02):

- A. Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Locuinte cu regim mediu de inaltime – UTR RiL3
 - locuinte colective;
 - POT maxim 25%;
 - CUT maxim 0,9; propus CUT maxim 1,08.
- B. Zona de urbanizare – Locuinte cu regim mediu de inaltime – UTR UL3
 - locuinte colective si semicolective;
 - POT maxim 25%;
 - CUT maxim 0,9; propus CUT 1,08.
- C. Zona verde cu rol de agrement sau sport – UTR Va
 - spatii verzi si plantate de folosinta generala;
 - POT maxim 10% calculat la nivelul intregului UTR;
 - CUT maxim 0,1 calculat la nivelul intregului UTR;
- D. Zona verde cu rol de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic – UTR Ve
 - lucrari hidrotehnice si de amenajare, spatii verzi si plantate, cu rol de coridor ecologic, de folosinta publica sau privata;
- E. Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere, retragerile minime si respectiv zonele edificabile ale parcelelor (ilustrate in plansa Reglementari urbanistice – zonificare U02) sunt urmatoarele:

- raportarea la un tip de tesut urban, respectiv acele componente si caracteristici considerate relevante pentru calitatea urbanistica a zonei studiate.
- regimul de inaltime propus;
- profilurile transversale ale cailor de circulatie.

Pe parcelele aflate in proprietatea initiatorilor se propun urmatoarele investitii:

- pentru parcelele incadrate in UTR RiL3, se propun 4 imobile de locuinte colective, amplasate conform plansei Reglementari urbanistice – posibilitati de mobilara urbana U05;
- pentru parcelele incadrate in UTR UL3, se propun 5 imobile de locuinte colective, dintre care 3 vor avea functiuni comerciale si servicii la parter, amplasate conform plansei Reglementari urbanistice – posibilitati de mobilara urbana U05;
- pentru partile de teren incadrate in UTR Va, se propune amenajarea peisagera a acestora, in baza unor proiecte tehnice de specialitate;
- pentru partile de teren aflate in UTR Ve, amenajarea peisagera a acestora, in baza unor proiecte tehnice de specialitate.



BILANT TERITORIAL - PROPUS	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	ZONA C. RUT. SI AMENAJ.	TOTAL
S _{teren} rezultat dupa cedare	13.809 mp	5.287 mp	1.420 mp	1.183 mp	183 mp	3.486 mp	25.368 mp
suprafata construita (max)	3.452 mp	1.322 mp	355 mp	296 mp	-	-	5.425 mp
suprafata desfasurata (max)	14.914 mp	5.710 mp	1.534 mp	1.278 mp	-	-	23.436 mp
circulatii publice auto si pietonale	-	-	-	-	-	3.486 mp	3.486 mp
POT max	25%	25%			-	10% (calculat la niv. integ. UTR)	10% (calculat la niv. integ. UTR)
CUT max	1,08	1,08			-	0,1 (calculat la niv. integ. UTR)	0,1 (calculat la niv. integ. UTR)
RH max	S+P+3+M	S+P+3+M			-	-	-

BILANT TERITORIAL - MOBILARE PROPUSA	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	ZONA C. RUT. SI AMENAJ.	TOTAL
S _{teren} rezultat dupa cedare	13.809 mp	5.287 mp	1.420 mp	1.183 mp	183 mp	3.486 mp	25.368 mp
suprafata construita (max)	max. 3.452 mp propus 3.452 mp	max. 1.322 mp propus 1.322 mp	max. 355 mp propus 303 mp	max. 296 mp propus 285 mp	-	-	max. 5.425 mp propus 5.362 mp
suprafata desfasurata (max)	max. 14.914 mp propus 14.330 mp	max. 5.710 mp propus 5.356 mp	max. 1.534 mp propus 1.222 mp	max. 1.278 mp propus 1.150 mp	-	-	max. 23.436 mp propus 22.058 mp
platforme, parcaje, circulatii de incinta (S _{rezultat})	638 mp	333 mp	8 mp	62 mp	40 mp	-	1.081 mp
circulatii publice auto si pietonale	-	-	-	-	-	3.486 mp	3.486 mp
de folosinta privata (gradini priv.) min. 50% sp. verzi	2.018 mp (min.50%=1.009mp)	611 mp (min.50% = 306mp)	-	-	-	-	2.629 mp (min. 1315 mp sp. verde)
spatii verzi / libere	7.701 mp	3.021 mp	1.109 mp	836 mp	143 mp	-	12.810 mp
spatii verzi	2.445 mp	1242 mp	196 mp	256 mp	-	-	4.139 mp
din care coridor ecologic (Ve)	1.999 mp	1.345 mp	687 mp	433 mp	-	-	4.607 mp
agrement si spor (Va)	1.294 mp	-	-	-	-	-	1.294 mp
suprafata totala	13.809 mp	5.287 mp	1.420 mp	1.183 mp	183 mp	3.486 mp	25.368 mp
POT max	25%	25%			-	10% (calculat la niv. integ. UTR)	10% (calculat la niv. integ. UTR)
CUT max	1,08	1,08			-	0,1 (calculat la niv. integ. UTR)	0,1 (calculat la niv. integ. UTR)
RH max	S+P+3+M	S+P+3+M			-	-	-

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii se vor face din retelele existente in zona.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Dezvoltarea retelei edilitare se face din fondurile proprii ale investitorului sau prin contracte de parteneriat cu furnizorii de utilitati. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.).

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejurime, ingropate sau inzidite din constructie.

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin contract cu o firma de specialitate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creeaza servituti vecinatatilor; nu exista riscuri naturale si tehnologice.



3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in reseaua existenta.

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale si evacuate de catre firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii. In legatura cu serviciul de salubritate se va urmări buna desfasurare a acestuia prin aplicarea de sanctiuni in cazul depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi, prin organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal si a celui din gospodariile individuale.

Platformele de colectare deseuri se vor amplasa la o distanta de minim 10,00 m fata de ferestrele locuintelor.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Dupa incheierea oricaror lucrari de constructii, deseurile rezultate (molozi din demolari, resturi de materiale de constructii livrate pe santier si nepuse in opera etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenorii), cantitatile de pamant din sapaturi ce nu pot fi reutilizate pentru refacerea / crearea spatiilor verzi, vor fi evacuate in conditiile actelor normative in vigoare.

Lucrarile de construire, amenajarile, din interiorul zonei de protectie a apelor, precum si plantarea sau taierea arborilor sau arbustilor de pe terenurile situate in albiile majore ale cursurilor de apa se autorizeaza cu avizul A.N. "Apele Romane", sistemul de gospodarire a Apelor Sibiu.

Legea 107/1996 instituie zona de protectie in lungul cursurilor de apa si a lacurilor, masurata de la limita albiei inferioare, aceasta fiind de 5 m pentru parauri, canale, izvoare si alte cursuri minore de apa.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Suprafata ramasa libera dupa finalizarea constructiilor si a circulatiilor aferente se va amenaja cu zone verzi inierbate sau plantate, respectiv terase si locuri de joaca, ce vor acoperi un procent minim din suprafata parcelei, aferent fiecarui UTR.

Se vor prevedea spatii libere de folosinta comuna in proportie de min. 10% din SCD a locuintelor, la nivel de parcela, pentru toti locatarii, prin inierbarea terenului si plantarea de arbusti de talie mica, medie si mare, asigurandu-se zone de folosinta comuna cu un grad de protectie si intimidare crescut si mentinandu-se caracterul aerisit al zonei. De asemenea, apartamentele de la parter vor dispune de gradini private, unde suprafata vegetala va acoperi minim 50% din suprafata gradinii.

Amenajarea sau restructurarea ecologica a albiilor cursurilor de apa se face pe baza de studii de specialitate. Proprietarii terenurilor sunt obligati sa intretina si sa amenajeze spatiile verzi.

Se va permite accesul public si libera circulatie a persoanelor nerezidente.

Se impune ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru circulatii / accesuri. Partile de teren incadrate in UTR Va si UTR Ve, vor fi pastrate libere de constructii si se vor amenaja peisager cu spatii verzi si mobilier urban.



3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.7. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Parcelele folosite ca circulatie se vor asfalta si largi. Suprafetele de teren necesare largirii cailor de circulatie existente, precum si cele necesare realizarii noilor cai de circulatie vor fi dezmembrate si trecute cu titlu gratuit in domeniul public.

Pentru zona studiata, locurile de parcare vor fi amplasate pentru riverani in interiorul loturilor. Numarul locurilor de parcare va respecta prevederile in rigoare, fiind conform functiunilor.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru stabilirea solutiilor tehnice in domeniul echiparii edilitare, se vor consulta si societatile comerciale care administreaza retelele edilitare.

Pentru executarea lucrarilor de sapatura, constructorul va solicita din partea detinatorilor de retele asistenta tehnica, executandu-se doar partial sapatura mecanizata in zonele in care este incerta adancimea sau amplasarea de conducte sau retele de orice natura. In caz ca sunt afectate retelele existente, constructorul va solicita solutie de remediere din partea detinatorilor acestora si va executa lucrarile prevazute de acestia pe cheltuiala sa. Sapatura pentru pozarea conductelor se va realiza mecanizat si manual, cu sprijiniri de maluri, iar conductele vor fi asezate pe un pat de nisip cu grosimi prevazute de normative. Dupa realizarea probelor, acoperirea definitiva se va face cu straturi. Umplerea transeei se va face mai intai cu un strat de nisip, dupa care urmeaza straturi de pamant succesiv compactate. Deasupra primului strat de umplutura, se va marca traseul cu banda avertizoare.

Se vor respecta prevederile PUG si RLU in vigoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

In urma identificarii terenurilor, s-a constatat ca in zona studiata exista terenuri apartinand domeniului public, strada Anul 1907, precum si terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, pe care sunt prevazute strazi cu ampriza de 10,00 m. Partile de teren necesare extinderii si largirii strazilor, vor fi cedate catre domeniul public.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona

Parcelele care au generat studiul sunt proprietate privata a societatii comerciale Brantner Imobiliare S.R.L..



3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse

In scopul asigurarii unor accesuri conforme, strada Solidaritatii si strada Anul 1907 se vor asfalta si largi. Acestea vor avea un profil de 10,00 m si se va face trecerea cu titlu gratuit in proprietatea publica a suprafetelor de teren necesara largirii, conform plansei U04 - Proprietatea asupra terenurilor.

4. CONCLUZII

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG – Sibiu aprobat

Planul Urbanistic Zonal – Construire ansamblu rezidential - Locuinte cu regim mediu de inaltime, prin cresterea CUT cu maxim 20% conf. art.32 alin.7 din Legea nr. 350/2001 actualizata – este rezultatul efortului comun al beneficiarului S.C. Brantner Imobiliare S.R.L. Sibiu, proprietarul terenurilor care au generat studiul, si al proiectantului general S.C. SIC DESIGN S.R.L. de a implementa prevederilor generale ale PUG Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011, pentru zona studiata.

4.2. Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Reglementarile (la nivelul zonei studiate) ale zonelor functionale sunt mentionate si vor fi detaliate in Regulamentul aferent PUZ.

Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelelor cuprinse in zona de studiu sau asupra functionarii acestei zone se va elabora PUD sau PUZ, conform Regulamentului aferent prezentei documentatii.



Intocmit

Arh. Cristian Sandru

Arh. Cristina Marginean

Arh. Anca Bordean

Arh. Ciprian Pasca

Urb. Ioana Pascu