



D A E D A L U S P R O I E C T

T E L / F A X - 0 3 6 9 5 6 6 0 4 5
e - m a i l : o f f i c e @ d a e d a l u s - p r o i e c t . r o

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumire proiect:

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ-CP – MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L.
477/2019, CONF. ADRESĂ NR. 86714/11.12.2024 ȘI SUPLIMENTAREA INDICATORILOR
CU 20% CONF. LEGII 350/2001**

STR. RUSCIORULUI, NR. 2, C.F. SIBIU 128845, MUN. SIBIU, JUD. SIBIU

Inițiator:

FLORIAN RAICU PT. S.C. VIROLA INDEPENDENȚA S.A.

Proiectant General:

S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.

FEBRUARIE 2025



1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
1.1.2.	Beneficiar
1.1.3.	Inițiator
1.1.4.	Elaborator (proiectant), sub-proiectant, colaboratori
1.1.5.	Data elaborării
2.	PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE
2.1.	Evoluția zonei
2.2.	Încadrare în localitate
2.3.	Elemente ale cadrului natural
2.4.	Circulația
2.5.	Ocuparea terenurilor
2.6.	Echipare edilitară
3.	INDICATORI PROPUȘI
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ
5.	CONSECINȚE SOCIALE ȘI ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R.
6.	CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.1.1. Denumirea proiectului
ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ-CP – MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 477/2019, CONF. ADRESĂ NR. 86714/11.12.2024 ȘI SUPLIMENTAREA INDICATORILOR CU 20% CONF. LEGII 350/2001
- 1.1.2. Amplasament
STR. RUSCIORULUI, NR. 2, C.F. SIBIU 128845, MUN. SIBIU, JUD. SIBIU
- 1.1.3. Beneficiar
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU
- 1.1.4. Inițiator
FLORIAN RAICU PT. S.C. VIROLA INDEPENDENȚA S.A.
- 1.1.5. Elaborator (proiectant), sub-proiectant, colaboratori
S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.
- 1.1.6. Data elaborării
AUGUST 2025

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 3 din 08.01.2025 emis de Primăria Municipiului Sibiu, parcela cu suprafață de 11.564 mp cu C.F. 128845, se află în proprietatea S.C. VIROLA INDEPENDENȚA S.A. iar asupra acesteia dl. Florian Raicu, reprezentând S.C. VIROLA INDEPENDENȚA S.A., a inițiat prezenta documentație.

Parcela identificată prin C.F. Sibiu nr. 128845 se găsește în zona central nordică a intravilanului Municipiului Sibiu. Prin P.U.G. al Mun. Sibiu 2011 aprobat prin H.C.L. 165/28.04.2011, lotul a fost încadrat în U.T.R. ZCP Măierimea Porții Ocnei - SZCP Măierimea Porții Ocnei_c.

În extrasul de carte funciară, parcela generatoare a prezentei documentații este menționată drept teren împrejmuit, cu categorie de folosință curți construcții.

La nivelul intervențiilor de urbanizare următoarele:

- Realizarea accesului auto și pietonal principal pe parcelă se propune din str. Rusciorului, cu intrare auto prin colțul sud-vestic al parcelei, și ieșire prin colțul nord-vestic al acesteia.
- Circulația din incintă se realizează pe traseu tip "bucă" care permite atingerea accesibilității și deservirii optime pentru imobilele propuse, precum și posibila conexiune cu str. Doamna Elena Cuza, pentru a permite un acces secundar (în principiu unic sens, având în vedere locuirea individuală prezentă pe această stradă).
- Prevederea pe zona de contact cu aliniamentul, către str. Rusciorului a unei zone "tampon" realizată printr-un portic ce va asigura o zonă de legătură între domeniul public și cel privat, cu acces mai protejat către posibilele spații de servicii de la parter.



- Acest portic va fi integrat unui corp continuu către str. Rusciorului, cu regim de înălțime P+5 ce se va desfășura de la limita de Nord a laturii către str. Rusciorului până la 5 m (valoare fixă) de limita de Sud a aceleiași laturi - se impune această retragere având în vedere reglementarea de retragere de minim 3,0 m fără de această latură stabilită prin PUZ pentru lotul supermarket-ului.
 - Restul imobilelor, 2 la număr, sunt dispuse pe direcție transversală adâncimii terenului - această dispunere va facilita o expunere optimă din punct de vedere a luminării spațiilor precum și o vizibilitate către zona centrului istoric, a siluetei zonei centrale, pentru cât mai multe din unitățile propuse, fără a constitui o barieră pe direcție Est-Vest;
 - Astfel, sunt prevăzute un număr de trei corpuri de clădire care, vor adăpostii predominant funcțiuni de locuire, dar la nivelul parterului vor dispune și de funcțiuni de servicii, conexe locuirii asigurând posibilitatea de deservire cu astfel de funcțiuni nu doar pentru unitățile propuse ci și pentru vecinătăți, fapt ce va contribui la integrarea noului ansamblu în circuitul vital al zonei.
 - Retragerile dintre corpurile propuse și vecinătăți vor respecta regula de jumătate din înălțime, minim 5m, iar între corpurile de clădire se va asigura minim înălțimea celui mai înalt - 20m.
- Suplimentar celor menționate anterior se vor aduce doua concepte de diferite de valorificare a zonei reglementate:
- conceptul 1 prevede reglementarea unei zone de din suprafața edificabilă către educație privată, iar acest spațiu va beneficia controlat de spațiu verde amenajat aferent acestei zone pe durata de desfășurare a activităților;
 - conceptul 2 prevede pe latura de nord estică a parcelei, în cadrul zonei de protecție a liniei de cale ferată se va propune amenajarea spațiului verde cu rol de folie publică, această spațiu rămâne în proprietatea beneficiarului. Propunerea are scop de a întregi rețeaua de VELO propusă prin PMUD, aceasta va oferi alternativa de a devia circulația pietonală și de biciclete în vederea ocrotirii circulației rutiere a sensului giratoriu;

2.1 Parcela generatoare P.U.Z.

În vederea viabilizării și edificării parcelei, a fost emis Certificatul de Urbanism Nr. 3 la data de 08.01.2025, care impune realizarea unui Plan Urbanistic pentru Zone Construite Protejate, aflându-se încadrată în U.T.R. ZCP Măierimea Porții Ocnei - SZCP Măierimea Porții Ocnei_c. conform planșei de identificare a U.T.R.-urilor, componentă a P.U.G. Sibiu.

Inițiatorul documentației dorește dezvoltarea parcelei și realizarea unui complex de locuințe colective precum însoșite de servicii conexe locuirii și de funcțiuni mixte distribuite la nivelul imobilului riveran la strada Rusciorului, respectiv, potențial, la parterul rândului secund de imobile față de frontul străzii Rusciorului.

De asemenea, în evaluarea și formularea propunerii de zonificare s-au avut în vedere documentațiile de P.U.Z. aprobate în vecinătățile lotului cu C.F. 128845, în perioade mai mult sau mai puțin apropiate de timp, ce se constituie într-un ax cu potențial de dezvoltare intensivă a funcțiunilor mixte și de locuire, după cum urmează:

- PUZ-CP aprobat cu H.C.L. nr. 477/17.12.2019 "Construire parc retail, amenajare incintă și împrejmuire" - Ca urmare a aprobării documentației de PUZ-CP s-a autorizat și construit magazinul LIDL pe lotul identificat cu CF 131218;
- PUZ-CP aprobat cu HCL 450/2021 pentru "Contruire ansamblu locuințe colective, comerț / servicii și dotări aferente";
- P.U.Z. aprobat cu HCL 20/2025 pentru "Ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, amenajare drumuri de incintă și adrese";

Propunerea este considerată ca fiind oportună, venind în întâmpinarea unor situații determinate de caracterul zonei și de evoluția recentă a acesteia.

Parcela generatoare a demersului propus este localizată în central nordică Municipiului Sibiu, pe o suprafață de aproximativ 11.564 mp. Parcela nu a suportat intervenții recente, fiind liberă de construcții.



2.1.1 Nivelul intervențiilor de urbanizare

- Realizarea accesului auto și pietonal principal pe parcelă se propune din str. Rusciorului, cu intrare auto prin colțul sud-vestic al parcelei, și ieșire prin colțul nord-vestic al acesteia.
- Circulația din incintă se realizează pe traseu tip "bucă" care permite atingerea accesibilității și deservirii optime pentru imobilele propuse, de asemenea se va realiza conexiunea arterei de circulație str. Doamna Elena Cuza, cu "bucă" menționată anterior pentru a permite un acces secundar (în principiu unic sens, având în vedere locuirea individuală prezentă pe această stradă). Profilul stradal al străzii Doamna Elena Cuza (trotuar și carosabil) urmează a fi preluate în vederea realizării racordului cu circulația propusă în cadrul parcelei inițitoare. Se va propune trecerea de la profilul străzii Doamna Elena Cuza cu profilul stradal reglementat și integrarea acestuia într-un circuit pietonal unitar ilustrat pe planșa U06 "Posibilitate de mobilitate Urbana".
- Prevederea pe zona de contact cu aliniamentul, către str. Rusciorului a unei zone "tampon" realizată printr-un portic ce va asigura o zonă de legătură între domeniul public și cel privat, cu acces mai protejat către posibilele spații de servicii de la parter.
- Acest portic va fi integrat unui corp continuu către str. Rusciorului, cu regim de înălțime P+5 ce se va desfășura de la limita de Nord a laturii către str. Rusciorului până la 5 m (valoare fixă) de limita de Sud a aceleiași laturi - se impune această retragere având în vedere reglementarea de retragere de minim 3,0 m fără de această latură stabilită prin PUZ pentru lotul supermarket-ului.
- Restul imobilelor, 2 la număr, sunt dispuse pe direcție transversală adâncimii terenului - această dispunere va facilita o expunere optimă din punct de vedere a luminării spațiilor precum și o vizibilitate către zona centrului istoric, a siluetei zonei centrale, pentru cât mai multe din unitățile propuse, fără a constitui o barieră pe direcție Est-Vest;
- Astfel, sunt prevăzute un număr de trei corpuri de clădire care, vor adăposti predominant funcțiuni de locuire, dar la nivelul parterului vor dispune și de funcțiuni de servicii, conexe locuirii asigurând posibilitatea de deservire cu astfel de funcțiuni nu doar pentru unitățile propuse ci și pentru vecinătăți, fapt ce va contribui la integrarea noului ansamblu în circuitul vital al zonei.
- La nivelul parterului corpului de clădire din centrul parcelei se propune o zonă de 275,7 mp, ce va fi alocată funcțiunii de servicii cu acces public ce se intenționează a fi transferată domeniului public. Adiacent acesteia la nivelul terenului cu utilizare supradetaliată va fi alocată o zonă funcțiunii de instituții și servicii cu acces public la parter, spre utilizare neexclusivă, de 812,1 mp;
- Retragerile dintre corpurile propuse și vecinătăți vor respecta regula de jumătate din înălțime, minim 5m, iar între corpurile de clădire se va asigura minim înălțimea celui mai înalt - 26,5m.

2.2 Zona reglementată

2.2.1. Încadrare



Așa cum s-a menționat, zona studiată este amplasată central nordică a Municipiului Sibiu, accesibilă de pe strada Rusciorului, fiind riverană la această arteră.

Astfel, amplasamentul se învecinează cu:

- Supermaket-ul Lidl la sud-est;
- Nord-vest cu parcele de locuire / funcțiuni mixte;
- La vest cu strada Rusciorului;
- La est cu magistrala S.N.C.F.R.;

2.2.2. Avantaje

- Amplasament favorabil prin riveranitatea terenului la una din principalele artere de intrare și ieșire din oraș;
- Vecinătatea relativă cu zona centrului istoric al Municipiului Sibiu - proximitate de vizibilitate către aceasta, pe latura de Sud-Est a parcelei (fiind, în același timp și latura cea mai lungă a terenului) aduce un potențial de privește importantă unei astfel de dezvoltări urbanistice;
- Accesul de pe domeniul public de pe mai multe direcții / străzi care aduce un plus de flexibilitate în ceea ce privește deservirea / accesibilitatea locației;
- Vecinătatea cu zona proaspăt construită a supermarket-ului Lidl care aduce oportunități datorate poziționării propriu-zise a clădirii magazinului;

2.2.3. Probleme / restricții / condiționări:

- Vecinătatea cu linia de cale ferată aduce un set de constrângeri cu privire la distanțele minime ce trebuie asigurate către aceasta, împreună cu intervențiile admisibile în zona de contact cu arealul caii ferate;
- Vecinătatea, peste strada Rusciorului, cu un fond construit de factură de locuințe colective și parter comercial, cu regim mediu de înălțime ce impune o tratare "în oglindă" a noului front stradal.

2.2.4. Propunerea limitelor zonei reglementate:

În urma analizei cadrului în care este amplasată parcela generatoare, la delimitarea zonei propuse spre reglementare au fost avute în vedere următoarele aspecte:

- limita de reglementare a documentației de PUZ-CP aprobate prin HCL 477/2019, pe care prezintă documentație de PUZ își propune să o detalieze și amendeze;
- delimitări generate de linia de cale ferată și a zonei de protecție ce o impune aceasta de-a lungul ei;
- delimitări generate de deschiderea / accesibilitatea lotului către artera de circulație principală de intrare și ieșire din oraș, strada Rusciorului;
- delimitare generată de parcela supermarket-ului Lidl care conține construcții relativ recent autorizate și date în folosință;



- delimitare generată de țesutul urban existent din partea de nord a parcelei, format din construcții cu funcțiuni mixte de locuințe și servicii deservite de strada dr. Dumitru Bagdasar și strada Doamna Elena Cuza. Parcele ce prezintă fiecare câte o latură riverană unei artere de circulație și acces.

Astfel, zona de studiu a prezentei documentații PUZ-CP, este propusă să păstreze limitele de reglementare a documentației de PUZ-CP inițiale, aprobate prin HCL477/2019:

- **Pe latura nordică – limita de Nord a parcelei inițiatoare;**
- **Pe latura sudică – limita parcelei de comerț a supermarket-ului Lidl;**
- **Pe latura estică – linia de cale ferată și a zonei acesteia de interdicție de construire;**
- **Pe latura vestică - limita generată de riveranitatea cu strada Rusciorului;**

Zona de reglementare a prezentei documentații PUZ-CP este propusă să reprezinte limita de proprietate a lotului inițiator a prezentului demers, având în vedere atât suprafața semnificativă a acestuia, precum și nivelul de detalieri a reglementărilor prevăzute de PUZ-CP-ul inițial, precum și efecte pe care aprobarea acestuia le-a produs.

Astfel, suprafața totală propusă spre reglementare va fi de aproximativ 11.564 ha.

2.2.5. Propuneri de zonificare funcțională

Zonificarea funcțională propune viabilizarea și reglementarea lotului identificabil prin C.F. 128845, încadrat în U.T.R. ZCP Măierimea Porții Ocnei - SZCP Măierimea Porții Ocnei_c conform P.U.G Sibiu, iar conform prezentei documentații se propune realizarea unor construcții de locuire colectivă și zonă mixtă, conform reglementării PUZ-CP aprobat cu H.C.L. nr. 477/17.12.2019, în cadrul zonificării de ZISb - Zonă rezidențială ce dispune de disfuncții intraurbane, complementare locuirii.

Potrivit solicitării din Certificatul de Urbanism și având în vedere prevederile legale aplicabile - prin această propunere, în cadrul demersurilor de urbanizare a lotului inițiator, se urmărește suplimentarea indicatorii urbanistici a terenului cu 20% față de cel precizat în cadrul reglementării PUZ-CP aprobat cu H.C.L. nr. 477/17.12.2019, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, actualizată în 2020, Art.32 (7):

"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată".

În aceeași măsură, nu este lipsit de importanță caracterul urban aflat în vecinătate, unde facându-se abstracție de parcela aferentă supermarket-ului Lidl, este constituit dintr-un mixt de zone cu locuințe colective și individuale.

3.	INDICATORI URBANISTICI
----	-------------------------------



	INDICATORI EXISTENȚI PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ
1.	ZISb - REGLEMENTARE CONFORM RLU AL PUZ-CP aprobat cu H.C.L. nr. 477/17.12.2019: P.O.T. MAX. = 60% (pt. parcele cu adancimea mai mare de 25 m) P.O.T. MAX. = 40% (pt. parcele cu adancimea mai mică de 25 m) C.U.T. MAX. = 2.4 (pt. parcele cu adancimea mai mică de 25 m) C.U.T. MAX. = 1.6 (pt. parcele cu adancimea mai mare de 25 m) RH. MAX. = 20 m
	INDICATORI PROPUȘI PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ CONF. PREVEDERILOR LEGII 350/2001, ACTUALIZATĂ ÎN 2020, ART.32 (7)
1.	ZISb: P.O.T. MAX. = 60% (pt. parcele cu adancimea mai mare de 25 m) P.O.T. MAX. = 40% (pt. parcele cu adancimea mai mică de 25 m) C.U.T. MAX. = 2.88 (pt. parcele cu adancimea mai mică de 25 m) C.U.T. MAX. = 1.92 (pt. parcele cu adancimea mai mare de 25 m) RH. MAX. - S+P+5E+R, reprezentând max. 22,5m etaj neretras (26,5 etaj retras)

4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PE PARCELELE CARE AU GENERAT P.U.Z.
----	---

Investiția ce urmează a fi realizată va avea potențial de impact urbanistic pozitiv, semnificativ pentru zona reglementată, în sensul viabilizării unei zone ajunse virană, cu destinație rezidențială, prin intermediul locuințelor colective și a serviciilor asociate, conexe locuirii.

5.	CONSECINȚE SOCIALE SI ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R.
----	---

Parcelele generatoare P.U.Z. – Zona reglementată

Realizarea funcțiunilor rezidențiale și mixte va duce la urbanizarea unei porțiuni din ZCP Măierimea Porții Ocnei - SZCP Măierimea Porții Ocnei_c, contribuind la suplimentarea fondului de locuințe, servicii complementare precum și funcțiuni cu acces public acestora și, în aceeași măsură, la contrabalansarea dezvoltărilor de acest tip din zonele de Sud ale râului Cibin unde a fost aprobat relativ recent PUZ-CP - "Construire ansamblu de locuințe colective. Comert/servicii si dotari" prin HCL 450/2021.

Toate funcțiuni propuse reprezintă funcțiuni complementare cu funcțiunile dominante ale întregii zone și a vecinătăților imediate, drept urmare nu va genera disfuncții sau conflicte cu situația actuală, existentă sau cu cea dorită.

6.	CATEGORII DE COSTURI
----	-----------------------------



DAE DALUS PROIECT

T E L / F A X - 0 3 6 9 5 6 6 0 4 5
e - m a i l : o f f i c e @ d a e d a l u s - p r o i e c t . r o

Din punct de vedere al dezvoltării rețelei de infrastructura de utilități, se are în vedere o etapizare a acestora care, pe de-o parte, să permită dezvoltarea obiectivelor prevăzute, care au generat documentația de PUZ-CP și, pe de cealaltă parte, să permită Autorității Locale să se asigure de dezvoltarea corectă a Zonei.

Vor reveni în sarcina investitorului privat costurile prin care se asigură extinderea etapizată și crearea capacității rețelelor edilitare și bransamente în vederea asigurării racordării noilor construcții la rețelele tehnico-edilitare existente.

Investitorul va transfera, în măsura în care este necesar, circulațiilor publice suprafața necesară lărgirii și amenajării străzilor, astfel încât să se poată asigura accesul pe teren, și să ajungă la gabaritul prevăzut în cadrul Planului Urbanistic Zonal.

Costurile dezvoltării rețelelor edilitare locale precum și a dezvoltării rețelelor de drumuri vor putea fi suportate atât de inițiatorul documentației de PUZ-CP precum și de Autoritatea Locală în funcție de distribuția terenurilor pe domeniul privat sau public, precum și de modul de realizare a cedărilor de teren prevăzute pentru utilități și accese.

Se va analiza / stabili necesitatea de realizare de demersuri de expropriere pentru cauze de utilitate publică, pentru suprafețele ce vor fi afectate de acestea.

Aceste demersuri de dezvoltare a utilităților și drumurilor se vor corela cu prevederile documentațiilor de PUZ-CP vecine aprobate sau în curs de aprobare în vederea eficientizării utilizării de terenuri pentru acestea, în paralel cu asigurarea utilităților și a accesului corect la obiectivul ce a inițiat demersul de PUZ-CP, precum și la celelalte obiective din zonă.

Domeniul public nu va fi afectat de intervențiile propuse.



ȘEF PROIECT

Arh. Alexandru CRISTIAN



ÎNTOCMIT

Arh. Alexandru CRISTIAN

Arh. Dan Narcis PĂȘTEAN