

Proiect nr. D.183/2020

PUZ – Construire locuinte colective si functiuni complementare

Beneficiar: S.C. MAX Development 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 DEZVOLTARII

- 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 LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – SIBIU, STR. SOSEAU
ALABA IULIA, NR. 78
Beneficiar: - S.C. MAX DEVELOPMENT S.R.L.
Proiect nr: - D.183 / 2020
Proiectant general: - S.C. SIC DESIGN S.R.L., SIBIU
Data elaborarii - aprilie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARII

1.2.1. Solicitari ale temei - program

S.C. MAX Development S.R.L. a comandat la S.C. SIC DESIGN S.R.L. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe teritoriul amplasat in zona de vest a orasului Sibiu, avand ca limite la nord, est si vest parcele proprietate privata incadrate in acelasi UTR, iar la sud-est Soseaua Alba Iulia. Studiul a fost generat de solicitarea beneficiarului de construire a unor locuinte colective si functiuni complementare, pe parcela identificata prin C.F. SIBIU nr. 131810, cu suprafata totala de 5595 mp, proprietar S.C. MAX Development S.R.L. La cererea beneficiarului a fost obtinut Certificatul de Urbanism cu nr.1090 din 25.06.2024 prin care se solicita elaborarea unei documentatii PUZ si Avizul de Oportunitate nr. 4 din 20.02.2025, prin care este stabilita zona de reglementare, care cuprinde atat parcela ce a generat studiul cat si parcelele identificate prin CF nr. 130771 si CF nr. 114605, aflate in proprietatea persoanelor fizice Lulea Virgil si Lulea Elisabeta, si parcela identificata prin CF nr. 130495, aflata in proprietatea persoanelor fizice Ghimpu Marius si Ghimpu Miruna Paula.

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 parcela care a generat studiul, nu este necesara realizarea unui Plan urbanistic de detaliu, cu conditia respectarii solutiei de mobiliare, prezente in plansa de Detaliu Reglementari urbanistice – U05.1.

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

P.U.Z.- ul va avea in vedere corelarea si integrarea in strategia de dezvoltare urbana si a reglementarilor prevazute in Plan Urbanistic General (P.U.G.) Sibiu.

Potrivit P.U.G. Sibiu, parcelele care au generat elaborarea studiului sunt incadrate in UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării (S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R), cu masuri ce vizeaza eficientizarea si diversificarea utilizarii terenurilor in lungul arterelor importante in vederea dezvoltarii unor axe cu caracter de bulevard si de optimizare a capacitatii de trafic auto, pietonal si ciclist.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Documentatiile intocmite anterior acestui Plan 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. 1090 din 25.06.2024, eliberat de Primaria Municipiului Sibiu

- Aviz de oportunitate nr. 4 din 20.02.2025, eliberat de Primaria Municipiului Sibiu, Directia Amenajarea Teritoriului si Urbanism, Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare care au stat la baza elaborarii PUZ

- suport topografic intocmit de ing. Beju Nicolae Mihai

- studiu geotehnic intocmit de geol. Constantin Constantinescu

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 studiului sunt situate in intravilanul localitatii Sibiu si sunt cuprinse intr-un tesut urban cu functiuni mixte (locuinte, servicii, comert), tesut destinat restructurarii pentru cresterea densitatii in lungul bulevardelor principale.



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 sau cu functiunea de locuire si servicii, cu densitate mica, rezervate pentru extinderea functiunilor cu caracter urban. UTR-ul prevede o zona de locuire cu functiuni complementare.

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 vest a orasului, intr-o zona cu functiunea dominanta de locuire. Terenul care a generat studiul este reprezentat de parcela identificata prin C.F. Sibiu nr. 131810, cu suprafata din acte de 5595 mp, proprietar S.C. MAX Development S.R.L.. Suprafata reglementata prin PUZ este compusa din parcelele identificate prin CF nr. 131810, CF nr. 130771, CF nr. 114605 si CF nr. 130495, si are suprafata totala de 9332 mp.

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

Zona reglementata este localizata in partea de vest a orasului Sibiu si este deservita de Sos. Alba Iulia, artera de circulatie ce face legatura cu zona centrala, centura ocolitoare a orasului Sibiu, Aeroportul International Sibiu si zona industrială vest a Municipiului. Zona este deservita infrastructura edilitara, fiind terenuri situate in zone construite, si de servicii si comert, aflate in lungul bulevardului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Clima de tip continental moderat a zonei a impus, conform STAS 6054/77, coborarea tălpii fundațiilor sub adâncimea maximă de îngheț, care în zona studiată este de -0,90 m de la cota terenului natural neacoperit.

Nivelul apei subterane este situat la adâncime de -6,0 m față de c.t.n, adâncime ce depinde de regimul precipitațiilor, de anotimp. S-au constatat infiltrații în forajul F3, la -1,3 m, datorită unui pachet de argile cu indice de permeabilitate mic, pot da fenomene de băltire și infiltrare în subsoluri.

Conform normativului P100-1-2013, amplasamentul cercetat are valoarea de vârf a accelerației seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani: $a_g=0,20g$, iar valoarea de vârf a accelerației pentru componenta verticală a mișcării



terenului $a_{vg}=0,7a_g$. Valoarea perioadei de control (perioada de colt) pentru zona studiată: $T_c=0,7$ sec.

2.4. CIRCULATIA

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

Parcela studiata are deschidere pe latura sudica la Soseaua Alba Iulia, artera de circulatie ce leaga zona industriala vest, aeroportul si zona centrala a orasului. De asemenea, parcela se afla in apropierea viitoarei linii de tren urban, propusă prin PUG în vigoare, dispune de retele de transport public si pista de biciclete.

Pentru asigurarea accesului auto in interiorul zonei studiate se propune largirea amprizei stradale pentru Soseaua Alba Iulia prin retragerea aliniamentelor cu 3,00 m pe fiecare front, in conformitate cu prevederile PUG Sibiu.

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 RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării.

In conformitate cu prevederile PUG, indicatorii propusi pentru zona reglementata sunt:

UTR	Regim de inaltime	POT (max)	CUT (max)
RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării	S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R	40%	1,6

2.5.2. Relationari intre functiuni

Zona reglementata se afla in intr-un tesut cu functiunea predominanta de locuire cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, prevazute pentru cresterea densitatii locuirii si completarea cu functiuni complementare de tip zona de institutii, servicii, comert, agrement si spatii verzi.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe parcela ce a generat studiul nu exista constructii. Parcelele din zona de reglementare prezinta constructii realizate recente sau interventii de modernizare, avand functiunea fie de locuinte colective, fie spații de servicii și comerț.



2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile aflate in zona studiata sunt cladiri in stare relativ buna, unele prezentand interventii recente in tesutul existent.

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. De asemenea, UTR-ul din care face parte, prevede realizarea unui mixaj echilibrat intre functiuni si completarea functiunii predominante actuale, de locuire, cu alte activitati.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Parcelele identificate prin C.F. Sibiu nr. 131810 si CF Sibiu nr. 130771 sunt ocupate de spatii verzi in proportie de peste 50%. Parcelele identificate prin CF Sibiu nr. 114605 si CF Sibiu nr. 130495 au un grad scazut de suprafata vegetala, fiind ocupate de suprafete betonate sau pavate.

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

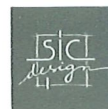
In contextul dezvoltarii urbanistice a zonei, se impune extinderea si largirea arterelor de circulatie existente, care asigura accesul si deservirea perimetrului studiat.

Un alt aspect de luat in considerare, este necesitatea de a asigura acces la un drum public, direct sau prin servitute, pentru fiecare parcela. Parcela identificata prin CF SIBIU nr. 130771, rezultata in urma procesului de dezmembrare, nu are posibilitatea de acces dintr-un public, motiv pentru care se propune comasarea acesteia cu parcela identificata prin CF Sibiu nr. 114605, ambele aflate in proprietatea aceluiasi proprietar.

2.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

În 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. Mai mult decat atat, obiectivul este racordat prin bransamente la toate utilitatile existand contoare de masurare pentru fiecare in parte. Aceste avantaje usureaza gasirea de solutii de racordari functionale pentru terenul in cauza. Din acest punct de vedere, amplasamentul studiat are posibilitati de racordare la retele edilitare, amplasate pe domeniul public. În marea majoritate aceste retele sunt subterane. Exista zone de conducta de gaz montata aerian.



2.7. PROTECTIA MEDIULUI

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituti vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice. Suprafața rămasă liberă după finalizarea construcțiilor și a circulațiilor aferente se va amenaja peisager cu zone verzi înierbate sau plantate.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Având în vedere tendința permanentă de dezvoltare a localității, se conturează oportunitatea de creștere a densității urbane și de dezvoltare a unei zone cu funcțiuni mixte – locuire și servicii – promovând o integrare mai eficientă și un echilibru între viitoarele funcțiuni ale zonei.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avizul de oportunitate nr.4 din 20.02.2025, emis în baza certificatului de urbanism nr.1090 din 25.06.2024 prevede întocmirea unei documentații PUZ și RLU conform PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011, respectiv UTR RrM, a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. 010/2000, HGR 525/1996 (Regulament General de Urbanism) și a ordinului 536/1997, Art. 3.

Pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere problemele evidențiate în studiul situației existente. Este necesar să fie realizate accesuri carosabile și pietonale conforme, la toate parcelele din zonă de studiu, fiecare dintre acestea asigurând o alee de acces, în strada principală Soseaua Alba Iulia. Pentru realizarea acestor operațiuni se va retroceda o parte din teren pentru mărirea amprizei strazii principale, Soseaua Alba Iulia.



3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG si RLU Sibiu in uz, zona de studiu face parte din intravilanul Municipiului Sibiu, folosinta actuala fiind de curti constructii si este cuprinsa in UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurarii (S+P+3+M / S+P+3+R / S+D+P+2+M / S+D+2+R), se invecineaza la nord, est si vest cu parcele proprietate privata ce fac parte din acelasi UTR, iar la sud-est cu Soseaua Alba Iulia si parcele proprietate privata ce fac parte atat din UTR RrM, cat si din UTR Cartierul Turnisor, subzona Cartierul Turnisor_b – parcele riverane Soselei Alba Iulia, destinate restructurarii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cladirile vor fi astfel orientate incat sa beneficieze de deschidere catre punctele de interes ale peisajului urban (silueta centrului istoric), cat si catre peisajul natural (Muntii Fagaras, Muntii Cindrel, etc.), in zonele unde este posibil.

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

Accesul auto va fi asigurat din Soseaua Alba Iulia, aflata pe latura sud-estica a parcelei, artera de circulatie propusa a fi extinsa si modernizata, prin retragerea aliniamentelor cu 3,00 m pe fiecare front, in conformitate cu prevederile PUG Sibiu.

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

Zona reglementata este cuprinsa in UTR RrM (conform Plansei de Reglementari urbanistice – zonificare U02):

- A. Parcelar riveran bulevardelor, destinate restructurarii - UTR RrM
 - Locuinte si functiuni complementare
 - POT maxim 40%;



- CUT maxim 1,6;

B. 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.

Realinierea parcelelor este obligatorie. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,00 m, masurat de la pozitia initiala, in vederea modernizarii si extinderii amprizei stradale. Suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT va fi suprafata totala a parcelei initiale + $0,5 \times$ suprafata trecuta in proprietatea publica.

Astfel, pentru parcelele incadrate in zona de reglementare, calculul indicilor de urbanism se raporteaza la suprafata terenului de referinta:

CF Sibiu nr. 131810

S. teren = 5595 mp, S. ref. calcul P.O.T., C.U.T. = $5595 + 0,5 \times 154,5 = 5672,25$ mp

S.C. max = $5672,25 \times 40\% = 2268,9$ mp;

S.D. max (supraterana) = $5672,25 \times 1,6 = 9075,6$ mp ;

P.O.T. max = 40%;

C.U.T. max = 1,6;

CF Sibiu nr. 130771 + CF Sibiu nr. 114605

S. teren = 1989 mp, S. ref. calcul P.O.T., C.U.T. = $1989 + 0,5 \times 52 = 2015$ mp

S.C. max = $2015 \times 40\% = 806$ mp;

S.D. max (supraterana) = $2015 \times 1,6 = 3224$ mp;

P.O.T. max = 40%;

C.U.T. max = 1,6;

CF Sibiu nr. 130495

Suprafata teren = 1697 mp, S. ref. calcul P.O.T., C.U.T. = $1697 + 0,5 \times 51 = 1722,5$ mp

S.C. max = $1722,5 \times 40\% = 689$ mp;

S.D. max (supraterana) = $1722,5 \times 1,6 = 2756$ mp;

Pe parcela aflata in proprietatea initiatorilor se propun urmatoarele investitii:

- pentru parcelele incadrate in UTR RrM, se propun imobile de locuinte colective si functiuni complementare, amplasate conform plansei de Reglementari urbanistice – posibilitati de mobilitate urbanistica U05.

Pentru parcela care a generat studiul, nu este necesara realizarea unui Plan urbanistic de detaliu, cu conditia respectarii solutiei de mobilitate, prezente in plansa de Detaliu Reglementari urbanistice – U05.1.

Pe parcela identificata prin CF Sibiu nr. 131810 se propun urmatoorii indici urbanistici:



S.C. = 2268,9 mp; S.D. = 8871 mp ;

P.O.T. = 40%;

C.U.T. = 1,56;

Pentru celelalte doua parcele rezultate, detalierea conformarii volumetrice a constructiilor si a organizarii functionale la nivel de parcela se va detalia pe baza de PUD, aprobat conform legii.

BILANT TERITORIAL	LOT 1 parcela care a generat studiul	LOT 2	LOT 3	ZONA C. RUT. SI AMENAJ.	TOTAL
S _{teren} initial	5595 mp	1989 mp	1697 mp	-	9281 mp
S _{teren} dupa cedare	5441 mp	1937 mp	1646 mp	-	9024 mp
S _{teren} de referinta	5672,25 mp	2015 mp	1722,5 mp	-	9409,75 mp
fond construit (max)	2268,9 mp	806 mp	689 mp	-	3763,9 mp
suprafata construita desfasurata (max)	9075,6 mp	3224 mp	2756 mp	-	15 055,6 mp
spatii libere de folosinta comuna (alei, spatii verzi, loc de joaca) - min.10% SCD locuinte	907,5 mp	322,4 mp	275,6 mp	-	1505,5 mp
circ. caros., rampe, platforme de incinta (S _{rezultat})	2264,6 mp	808,6 mp	681,4 mp	-	3754,6 mp
circulatii publice auto si pietonale	-	-	-	257 mp	257 mp
POT max	40%	40%	40%	-	-
CUT max	1,6	1,6	1,6	-	-
TOTAL PARCELA	5441 mp (100%)	1937 mp (100%)	1646 mp (100%)	257 mp (100%)	9281mp (100%)

BILANT TERITORIAL - MOBILARE PROPUSA	LOT 1	C. RUT. SI AMENAJ.	TOTAL
S _{teren} initial	5595 mp	-	5595 mp
S _{teren} dupa cedare	5441 mp	-	5441 mp
S _{teren} de referinta	5672,25 mp	-	5672,25 mp
fond construit (S _c)	2268,9 mp	-	2268,9 mp
suprafata construita desfasurata	6210 mp	-	6210 mp
spatii libere de folosinta comuna (alei, spatii verzi, loc de joaca) - min 10% SCD locuinte	1840 mp	-	1840 mp
spatii de folosinta privata (gradini, terase)	848 mp	-	848 mp
circ. caros., rampe, platforme de incinta (S _{rezultat})	638,1 mp	-	638,1 mp
circulatii publice auto si pietonale	-	154 mp	154,5 mp
POT propus	40%	-	-
CUT propus	1,56	-	-
TOTAL PARCELA	5441 mp	154 mp	5595 mp



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

In fata imobilului proiectat exista retele de alimentare cu apa, care constituie ca parte a sistemului centralizat de alimentare cu apa si de canalizare a Municipiului Sibiu.

Asigurarea apei pentru stingerea incendiilor se va face cu ajutorul retelei de apa din zona.

Contorizarea consumului de apa se va rezolva prin contor montat in caminul de apometru, care va fii la limita de proprietate in incinta. Fiecare apartament va avea contor individual, iar sediul de birou cate unul pe fiecare etaj.

3.6.2. Canalizare

In fata imobilului proiectat exista retele de canalizare, care constituie ca parte a sistemului centralizat de alimentare cu apa si de canalizare a Municipiului Sibiu.

Apele pluviale din incinta vor fi separate de apele uzate menajere. Pentru aceasta, constructiile vor fi prevazute cu sistem de receptori si colectoare de canal pluvial. Astfel apa va fi folosita la irigarea spatiilor verzi. In functie de arhitectura cladirilor si de amenajarile exterioare, ar fi posibila si deversarea apelor meteorice prin rigola stradala.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Racordul de energie electrică se va conecta la rețeaua electrica din zona si va fi dimensionat in functie de puterea instalata necesara pentru cladirea de birouri si cladirile de locuit. In plus, vor fi montate panouri fotovoltaice la nivelul acoperisurilor sau a teraselor cladirilor.

3.6.4. Telecomunicatii

Noul imobil poate fii racordat la o retea de telefonie si / sau date (internet), a unuia din operatorii ce detin astfel de utilitati in zona amplasamentului. Furnizorii de Servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Prin fata imobilului exista o retea de gaze naturale cu presiune redusa din otel aerian. Pe toata latimea imobilului, aceasta retea se va monta ingropat si se va realiza un racord de gaze naturale.

3.6.6. Gospodarie comunala

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

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 utilități. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.).

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituti vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate și deversate în rețeaua existentă.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii. În legătură cu serviciul de salubritate se va urmări buna desfășurare a acestuia prin aplicarea de sancțiuni în cazul depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, prin organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal și a celui din gospodăriile individuale. Platformele de colectare deșeurilor se vor amplasa la o distanță de minim 10 m față de ferestrele locuințelor.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După încheierea oricărui lucru de construcții, deșeurile rezultate (moloz din demolări, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în opera etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenorii), cantitățile de pământ din săpături ce nu pot fi reutilizate pentru refacerea/crearea spațiilor verzi vor fi evacuate în condițiile actelor normative în vigoare.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafața rămasă liberă după finalizarea construcțiilor și a circulațiilor aferente se va amenaja cu zone verzi înierbate sau plantate, respectiv terase și locuri de joacă.

Se impune ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru circulații / accesuri.

Se vor prevedea spații libere de folosință comună în proporție de min. 10% din SCD a locuințelor, dar nu mai puțin de 5% din SCD totală la nivel de parcelă, pentru toți locatarii, prin înierbarea terenului și plantarea de arbuști de talie mică, medie și mare, asigurându-se zone de folosință comună cu un grad de protecție și intimidare crescut și menținându-se caracterul aerisit al zonei. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor. De



asemenea, apartamentele de la parter vor dispune de gradini private, unde suprafata vegetala va acoperi minim 50% din suprafata gradinii.

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

Suprafetele de teren necesare largirii cailor de circulatie existente vor fi dezmembrate si trecute cu titlu gratuit in domeniul public.

Pentru zona reglementata, 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 sunt terenuri apartinand domeniului public, Soseaua Alba Iulia.

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

Parcela care a generat studiul este proprietate privata a persoanei juridice S.C. Max Development S.R.L.. Parcelele din zona reglementata se afla, de asemenea, in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice.



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

In scopul asigurarii unor accesuri conforme, Soseaua Alba Iulia se va asfalta si largi. Largirea se face prin retragerea cu 3,00 m de la pozitia initiala, suprafata ce va trece cu titlu gratuit in proprietatea publica, 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 locuinte colective si functiuni complementare – este rezultatul efortului comun al beneficiarului S.C. Max Development S.R.L., proprietarului terenului care a generat studiul, si al proiectantului general S.C. SIC DESIGN S.R.L. de a implementa prevederile generale ale PUG Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011 pentru zona studiata.

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

Reglementari (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. Anca Bordean
Arh. Ciprian Pasca
Urb. Ioana Pascu

