

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea Primăriei Mun. Sibiu, prin C.U. Nr 2237 din 03.12.2024, în vederea realizării unui plan urbanistic de detaliu pentru Construire imobil mixt, locuințe și funcțiuni comerciale.

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea proiectului:	ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMERCIALE LA PARTER, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
Adresa:	Strada Ștefan cel Mare, nr. 67, Sibiu, jud. Sibiu
Beneficiar:	ȚIBAN FLORIN, ȚIBAN MIRELA DELICIA
Proiectant:	ESTUDIO TONE S.R.L.
Faza:	P.U.D.
Data elaborării:	04/2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prevederi ale temei: Organizarea spațială și funcțională a terenului, în concordanță cu prevederile PUG Sibiu, aprobat cu HCL 165/2011 și modificările ulterioare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Sibiu, Strada Ștefan cel Mare, nr. 67, CF nr 118501.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

Conform **P.U.G. al municipiului Sibiu** aprobat cu **HCL nr 165/28.04.2011** terenul este inclus în intravilanul municipiului, în **UTR RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării.**

Măsura de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Un alt scop este optimizarea capacității de trafic auto, pietonal și ciclistic al arterelor.

Regulamentul permite ocuparea și utilizarea mai intensă a terenului și completarea funcțiunii predominante actuale - locuire - cu alte activități, inclusiv cu activități de interes general. Pentru asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat, componenta rezidențială va fi în continuare reprezentată la nivel de parcelă.

Operațiunea obligatorie de realiniere, prevăzută de regulament, vizează lărgirea amprizei stradale. Trecerea în domeniul public al fâșiei rezultate din realiniere este compensată economic prin intensificarea ocupării și utilizării terenului.

3.SITUAȚIA EXISTENTA

3.1.ACESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:

Parcela are acces la strada Ștefan cel Mare.

Accesul auto și cel pietonal pe parcela se fac pe latura sudică direct din strada Ștefan cel Mare, conform cu planul topografic de situație existentă. Lățimea frontului la strada Ștefan cel Mare este de 19,91 m. Adâncimea pe latura estică este de 45,91 m, iar pe latura vestică de 45,51m. Lățimea posterioară a parcelei este de 19,93 m.

3.2.SUPRAFAȚA OCUPATA, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Conform extrasului CF nr. 118501, terenul se identifică prin nr. Cad 118501, se află în proprietatea ȚIBAN FLORIN și soția, ȚIBAN MIRELA-DELICIA, și are o suprafață măsurată de 912 mp.

Limite/Vecinătăți:

- pe latura Nordică – str. Măgura nr. 16, nr. top 4143/148/1
– str. Măgura nr. 16A, nr top 4143/148/2
- pe latura Vestică – str. Ștefan cel Mare nr. 65, nr. top 4143/146
- pe latura Sudică – str. Ștefan cel Mare, nr top 435400
- pe latura Estică – str. Ștefan cel Mare nr. 69, nr. top 4143/150

3.3.SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE:

Terenul în momentul de față este ocupat cu 2 corpuri de construcții: o casă de locuit și o anexă – garaj. Suprafața construită a acestora este 139 mp.

În vederea construirii imobilului mixt, se propune eliberarea amplasamentului prin demolarea clădirilor existente.

3.4. CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona are configurația de zona mixtă cu funcțiune predominantă de locuire ce a suferit diverse conversii. Construcțiile sunt preponderent retrase față de aliniament.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR:

Zona are funcțiuni de diverse tipuri, administrative, depozitare, comerț și preponderent locuire.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenul este în proprietate privată aparținând lui Țiban Florin, și soției Țiban Mirela-Delicia și are o suprafață măsurată de 912 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

Arealul cercetat este situat în partea sudică a Podișului Transilvaniei, în depresiunea Sibiului și nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Se va acorda atenție modului de realizare a săpăturilor. Toate săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate.

Riscul geotehnic : moderat. Categoria geotehnică 2.

Pentru fundarea construcției se propune adoptarea unei soluții de fundare care să asigure încastrarea fundației într-un teren bun de fundare.

Adâncimea minimă a fundațiilor va fi minim 1.00 față de CTN.

La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază, pe straturi, conform NP 112-2014 = 250 kPa.

Se va acorda atenție sporită realizării săpăturilor. În cazul în care prin lucrările aferente viitoarei amenajări este afectată negativ stabilitatea generală a terenului, vor fi luate măsuri pentru asigurarea acesteia prin dimensionarea unor sprijiniri.

3.8. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

În urma executării forajului la cota -6.00m de la CTN NU au fost întâlnite infiltrații de apă. Din studiile geotehnice executate în zonă, apa subterană nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor.

3.9.PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD Ks, Tc):

Zona seismică de calcul - valoarea de vârf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR=100ani , $ag= 0.20g$ și valoarea perioadei de colț, $T_c=0.7\text{sec}$ conform P100/1-2013.

3.10.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

Pe teren exista 2 construcții cu regimul de înălțime P, cu destinație construcții de locuire și anexa - garaj.

1. Corp C1; S = 103 mp. Casă de locuit – regim de înălțime P
2. Corp C2; S = 36 mp, anexa - garaj

Atât clădirile, cât și platformele betonate sunt propuse spre demolare.

3.11.ECHIPAREA EXISTENTA:

Imobilul este racordat la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz natural. La limita de proprietate pe latura sudică sunt prezente toate rețelele.

4. REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:

Se propune:

- demolarea construcțiilor existente
- realizarea unui imobil mixt, de locuințe și funcțiuni comerciale la parter, cu regim de înălțime S+P+3+R, înălțimea la cornișă de 14 m și înălțimea maximă de 17 m de la cota terenului natural.
- amenajarea zonelor dalate/pavate și a zonelor verzi.
- amenajarea parcărilor auto.
- refacerea împrejurimilor terenului.

4.2.FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR:

Prin tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarii se dorește:

- realizarea unui imobil mixt, cu locuințe și funcțiuni comerciale la parter și va avea următoarele funcțiuni:
 - Subsol _ parcaj auto (14 locuri), adăpost protecție civilă
 - Parter + supanță _ 2 spații comerciale și de servicii

- Etaj 1-R _ 11 apartamente de locuințe

Imobilul va avea regimul de înălțime S+P+3+R, înălțimea la cornișă de 14 m și înălțimea maximă de 17 m de la cota teren natural.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ:

Construcțiile propuse au SC = 376,50 mp, SCD (pentru calcul CUT) = 1507 mp, SCD Locuinte = 1171 mp.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA A INCENDIILOR, ETC.):

Imobilul mixt propus va fi construit, conform UTR RrM, PUG Sibiu, în front continuu închis. Pe latura Estică și Vestică, parcela se învecinează cu UTR RrM. Clădirea a fost alipită pe limitele laterale de proprietate, respectând prevederile din UTR Rrm: **„este obligatorie alipirea la ambele limite laterale și la noul aliniament”**.

Conform RLU PUG Sibiu realinierea parcelelor este obligatorie. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3 m de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

Clădirea va fi amplasată pe aliniamentul nou conform regulii de realiniere la 3,00 m.

Conform planurilor 05. REGLEMENTARI URBANISTICE și 06. REGLEMENTARI URBANISTICE, SECȚIUNI soluția respectă prevederile UTR Rrm, **„nivelul retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile în spațiul public”**. Retragera nivelului retras se realizează pe fațada Sudică, singura fațadă vizibilă din spațiul public.

Nivelul subteran este încadrat ca subsol, întrucât linia terenului natural depășește jumătatea înălțimii utile a acestui nivel, conform definiției din normativul P118 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, aflat în vigoare.

În incinta proprietății se va amplasa, în zona nord și un corp de clădire ce conține elemente tehnice de desfumare a subsolului, cu regim de înălțime P. Față de limita posterioară a curții, acest corp va fi retras cu 8,66 m.

Accesul auto și cel pietonal pe parcelă se vor realiza din strada Ștefan cel Mare.

Accesul auto se va face prin intermediul unui gang carosabil cu acces restricționat, cu o lățime de 4,20 m și o înălțime de 3,00 m.

Accesul pietonal se va face direct în imobil în cazul spațiilor comerciale. Accesul pietonal aferent spațiilor de locuit se face prin intermediul nodului de circulație verticală, ce este accesibil din gangul de acces pietonal.

Accesul pietonal pentru personalul de intervenție în caz de incendiu se face printr-un gang, având lățimea liberă de minimum 1.50 m și înălțimea liberă de minimum 2.10 m.

4.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Accesul auto și cel pietonal pe parcelă se vor realiza din strada Ștefan cel Mare.

Circulația auto este organizată în interiorul parcelei printr-o alee centrală accesibilă prin intermediul gangului auto, asigurând astfel:

- accese auto și pietonale în imobil
- parcare bicicletelor

Circulația pietonală este asigurată de trotuare amenajate în interiorul incintei.

În Subsol se vor amenaja 14 de locuri de parcare, iar la sol 5 locuri.

Accesul în subsol se face prin intermediul unei rampe auto cu sens unic semaforizat în doi timpi.

Necesarul de parcări s-a calculat conform Regulamentului General de Urbanism.

Conform Anexei nr.2. se vor asigura

- *Locuințe colective : 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD*.*
- *Funcțiuni comerciale - un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități până la 400 mp;*

<i>Funcțiune</i>	<i>Nr. apart./ Nr. unități</i>	<i>Nr locuri propuse</i>
<i>Locuințe colective</i>	<i>11 apartamente</i>	<i>17</i>
<i>Spatii comerciale</i>	<i>2 unități</i>	<i>2</i>
	<i>TOTAL</i>	<i>19</i>

Din numărul de 19 locuri de parcare se vor asigura 2 locuri de parcare pentru vehicule electrice și 1 loc pentru persoane cu dizabilități.

Locurile de parcare la sol se amplasează pe zona aferenta subsolului.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Terenul se află pe un teren plat între strada Ștefan cel Mare și proprietăți private. Terenul este relativ plat și adaptarea clădirilor la teren nu impune modificări ale reliefului.

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauză prin realizarea de zone verzi amenajate.

Proiectul propune crearea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, arbuști și gazon.

Spațiul verde liber la sol va fi amenajat cu arbori și vegetație de talie medie.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII:

În această parte a orașului poluarea - chimică, fonică, vizuală - este redusă, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Corpul propus va fi un imobil cu consum redus de energie, încadrat nZEB, având un impact minim asupra mediului.

4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI:

Amenajarea parcelei propune să contribuie la dezvoltarea spațiilor verzi printr-o amenajare peisajeră ce prevede suprafețe verzi amenajate de peste 130 mp.

4.9. LUCRĂRI NECESARE DE AMENAJARE:

Lucrările necesare sunt:

- plantarea de arbori și arbuști.
- crearea unor suprafețe interioare pavate pentru circulațiile auto și pietonale.
- amenajare punct gospodăresc.

Punctul gospodăresc este conformat astfel:

- este amplasat la parterul imobilului într-un spațiu închis protejat și asigurat, ventilat, climatizat și desfumat, conform art.4. alin a1, art.6. alin 2 din "Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației". Acest spațiu va fi racordat la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățat, precum și pentru spălarea și dezinfectia recipientelor de colectare a deșeurilor, conform art. 50, alin d.
- este amplasat la o distanță mai mare de 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/ imobil, conform art 4.alin a1 din "Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației"
- are cale de acces pentru evacuare conform art 4.alin a1 din "Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" și acces pietonal prin gangul carosabil
- este dimensionat și organizat pentru a depozitarea și colectarea deșeurilor pe 5 fracții (hârtie și carton, plastic și metal, sticlă, biodegradabile, reziduale), în 5 containere de 1,1 mc conform prevederilor Regulamentului Serviciului public de Salubritate al Municipiului Sibiu, aprobat cu HCL nr 244/2018,
- accesul mașinilor de salubritate se va face prin manevra de acces în gang cu spatele pe o lungime de 4m

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime existent P.

Regimul de înălțime propus este de P/ S+P+3+R.

Alinierea construcției imobil mixt spre strada Ștefan cel Mare se face la 3,00 m fata de limita sudică de proprietate, conform RLU PUG Sibiu.

Fata de limita nordică clădirile se vor retrage cu 8,66 m.

Fata de limita estică clădirea se lipește de aceasta

Fata de limita vestică clădirea se lipește de aceasta.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 14,00 m

Înălțimea maximă la coamă va fi de 17,00 m.

4.11. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Conform PUG, se admite un P.O.T. maxim de 40%

Prin obligativitatea realinierii, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Suprafața teren = 912mp

Suprafața teren servitute de utilitate publică = 59,75 mp

Suprafața de referință pentru calcul POT/ CUT = 912 + 0.5 x 59,75 = 941,875 mp

SC propus = 376.5 mp

P.O.T. Propus= SC propusa x 100 / S. teren

$$376.5 \times 100 / 941,875 = 39,97\%$$

4.12. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR:

Conform PUG, se admite un C.U.T.: maxim de 1,6

Prin obligativitatea realinierii, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Suprafața teren = 912mp

Suprafața teren servitute de utilitate publică = 59,75 mp

Suprafața de referință pentru calcul POT/ CUT = 912 + 0.5 x 59,75 = 941,875 mp

SCD propus pentru calcul CUT = 1507mp

C.U.T. Propus=SCD propus / S. teren

$$1507 / 941,875 = 1,6$$

4.13. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		912,00 mp , conform CF			
UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurarii					
Servitute de utilitate publica				59,75	6,55
Constructii	139,00	15,24	376,50	41,28	
Alei auto/Alei pietonale	85,00	9,32	342,15	37,51	
Spatii verzi, la sol	688,00	75,44	133,60	14,66	
Alte spatii dalate / verzi	-	-	-	-	
Total	912,00	100,00	912,00	100,00	
Regim de inaltime		P		S+P+3+R	
Înălțime la cornișă				14,00 m	
Înălțime coamă				17,00 m	
Nr apartamente		-		11	
Nr functiuni comerciale cu carater intraurban		-		2	
Nr. loc. de parcare auto in subsol		-		14	70%
Nr. loc. de parcare auto la sol		-		5	30%
Total loc. parcare auto parcela		-		19	100%
Nr. loc. de parcare biciclete		-		6	
Suprafața de referință pt. calcul POT/ CUT		912 + 0,5 x 59,75 = 941,875 mp suprafata totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafata trecută în proprietate publică			
SC pentru calcul POT		139,00 mp		376,50 mp	
SCD suprateran		139,00 mp		1574,50 mp	
SC subteran		-		544,00 mp	
SCD Total		139,00 mp		2118,50 mp	
SCD pentru calcul CUT		139,00 mp		1507,00 mp	
P.O.T. max = 40%		P.O.T. existent = 15,24%		P.O.T. propus = 39,97 %	
C.U.T. max = 1,60		C.U.T. existent = 0,15		C.U.T. propus = 1,6	
SCD Locuinte pt. calcul spatiu Verde				1171,00 mp	
Spatiu Verde - min 10% din SCD Locuinte				133.60 mp = 11.41 %	

Prin obligativitatea realinierii, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Suprafața teren = 912mp

Suprafața teren servitute de utilitate publica = 59,75 mp

Suprafața de referință pentru calcul POT/ CUT = $912 + 0.5 \times 59,75 = 941,875$ mp

Spatiile verzi măsoară 133,60 mp, reprezentând 11,41 % din aria desfășurată a locuințelor (1171 mp), respectiv 8,87% din aria construită desfășurată (1507 mp).

4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI):

4.14.1. ALIMENTARE CU APA

Situația existentă: pe parcela studiată există rețea de apă

4.14.2. CANALIZARE

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de canalizare.

4.14.3. ENERGIA TERMICA

Situația existentă: pe parcela studiată nu există rețele de energie termică.

Propunere: Se propune alimentarea prin intermediul unei centrale proprii de energie termică.

4.14.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: pe parcela există rețele de gaze naturale

4.14.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de alimentare cu energie electrică.

5. CONCLUZII:

Pentru materializarea propunerilor prezentului P.U.D. nu sunt necesare măsuri speciale. Este necesară doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivele vizate, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.

Întocmit

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Eleonora DULĂU

arh. Nicolae ANDREIC

Data:

august 2025

