

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Investitori: SC TERRA BUILDING, SC BLISS SRL si asociatii

Beneficiari: SC TERRA BUILDING, SC BLISS SRL si asociatii

Adresa investitiei: str.Preot Bacca, Sibiu, jud.Sibiu

Proiectant general s.c. estudio s.r.l.

Colectiv elaborare arh. Octavian Ciotlăuş
arh. Eleonora Dulău
coordonator urbanism arh. Nicolae Andreica

Data elaborarii: februarie/2024

1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI URBANISTICE P.U.Z.

Obiectul principal îl constituie dezvoltarea urbanistica a zonei studiate în vederea realizării de noi imobile de locuințe în municipiul Sibiu, în concordanță cu prevederile în vigoare.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc aspecte de ordin funcțional, tehnic și estetic în interiorul zonei studiate, având în vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal.
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarului.
- realizarea de zone verzi.
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului.
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică.
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat.
- asigurarea unor relații armonioase a zonei studiate cu zonele învecinate.
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

P.U.Z.-ul studiat intra în detaliul problemelor enunțate în strategia generală propusă de P.U.G. Sibiu și constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General se propune o procedură de urbanizare pentru această zonă cu funcțiune preponderent rezidențială cu regim mediu de înălțime.

Prezenta documentație urbanistică, fază P.U.Z. studiază amplasamentul situat în intravilanul municipiului Sibiu, în UTR UL3 - zonă de urbanizare –locuințe cu regim mediu de înălțime.

Terenul studiat este compus în momentul de față din mai multe parcele care însumează conform extraselor CF suprafața de 47376 mp, suprafața care rezează toate terenurile din cadrul UTR-ului studiat. În cadrul acestui UTR o suprafață de 2932 mp sunt suprafețe de teren care nu se pot modifica, 10247 mp sunt suprafețe de teren ce aparțin Domeniului Public, rămânând o suprafață de 32661 mp care se poate comasa și reparcela. În cadrul Utr-ului mai este suprafața însumată de 1536 mp ce reprezintă parcele existente aflate în litigiu, care nu se pot reglementa,

PARCELE PRIVATE EXISTENTE din UTR CARE NU SE POT MODIFICA

Nr crt	CF NR	NR Cad/Topo	Beneficiar	Suprafata (mp cf CF)
	107840	107840	ALBU SORIN, ALBU ADELA VERONICA	710
	103143*	103143	STOIA ROXANA	640
	129004	129004	STROIA ILIE-DARIAN, si sotia STROIA BIANCA	605
	105770*	105770	STOIA AUREL si STOIA ELENA, PRESECAN IOAN, si PRESECAN MARIOARA	544
	100310*	Top 9530/1/2/14/11/1	MIRON GHEORGHE	433
TOTAL				2932

Nota: Parcelele notate cu * vor avea dezmembrată o fâșie de 31 de cm de-alungul aliniamentului de la strada Preot Bacca pentru lărgire ampriză stradă.

PARCELE DOMENIUL PUBLIC EXISTENTE din UTR CARE NU SE POT MODIFICA

Nr crt	CF NR	NR Cad/Topo	Beneficiar	Suprafata (mp cf CF)
1	Partial 129188	Partial 129188	MUNICIPIULUI SIBIU/partial din parcul Belvedere	8984
2	Partial 137943	Partial 137943	MUNICIPIUL SIBIU- DOMENIUL PUBLIC	1258
2	129003	129003	MUNICIPIUL SIBIU- DOMENIUL PUBLIC	5
TOTAL				10247

PARCELE EXISTENTE CARE SE POT REPARCELA

Nr crt	CF NR	NR Cad/Topo	Beneficiar	Suprafata (mp cf CF)
1	Partial 107182	Partial 107182	SC BLISS SRL	17971
2.1	107741	107741	DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIBIU	6065
2.2	Partial 133791	Partial 133791	MUNICIPIUL SIBIU DOMENIUL PRIVAT	388
3.1	103175	103175	SOCIETATEA TERRA BUILDING SRL	2660
3.2	103193	103193	SOCIETATEA TERRA BUILDING SRL, PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	1210
3.3	103159	103159	SOCIETATEA TERRA BUILDING SRL	647
3.4	103204	103204	SOCIETATEA TERRA BUILDING SRL	600
4.1	103188	103188	PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	600
4.2	103173	103173	PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	575
4.3	103154	103154	PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	573
4.4	103191	103191	PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	520
6.1	115403	115403	PAMPU NICOLAE-GAVRIL, PAMPU NICOLAE-C, PAMPU MARIUS-G	690
6.2	130137	130137	PAMPU NICOLAE-GAVRIL, PAMPU NICOLAE-C, PAMPU MARIUS-G	162
TOTAL				32661

Amplasamentul studiat se afla pe latura vestica a strazii Preot Bacca iar celelalte delimitari sunt urmatoarele:

- Nord, nord-vest– Parcul Belvedere/Tilisca
- Nord-Est – str.Preot Bacca.
- Sud- Est – STATUL ROMAN – Domeniul public - MAPN
- Sud-Vest – partial Parcul Belvedere – Domeniul Public si partial Municipiul Sibiu Domeniul public si privat.

Conform situatiei actuale din teren, amplasamentul este delimitat integral pe toate cele 4 laturi.

In momentul de fata pe amplasament se afla 3 constructii, care sunt propuse spre demolare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Sibiu.
- Avizul de Oportunitate nr 78976 22/08.10.2018
- Avizul de Oportunitate nr 67385 17/20.09.2023

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Ridicare topografica a terenului studiat cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic.

Prezenta documentatie urbanistica s-a elaborat in baza Certificatului de Urbanism nr. 2082 din 03.09.2019 emis de Primaria municipiului Sibiu, a Avizului de Oportunitate nr. 22 din 08.10.2018 si Avizul de Oportunitate nr. 67385 17/20.09.2023 emise de Arhitectul Sef al municipiului Sibiu, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei:

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Sibiu, potrivit P.U.G. Sibiu si Regulament local de urbanism aferent, în UTR UTR UL3 - zonă de urbanizare locuințe cu regim mediu de înălțime.

In momentul de față pe amplasament se află edificate 3 construcții conform cu planul de situație existentă anexat prezentei documentații.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localității:

Amplasamentul se situeaza in zona Parcului Belvedere si strada Preot Bacca, zona in curs de dezvoltare.

Amplasamentul studiat este invecinat pe o latura cu strada Preot Bacca.

Potential de dezvoltare:

Având în vedere Unitatea Teritorială de Referință UL3 din care face parte, zona studiată poate fi valorificată prin construirea unor imobile de locuințe colective, cu regimul de construire (S)+P+3+R, respectiv (S)+P+2+R.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Ca poziție în raport cu localitatea, terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Sibiu și face parte integrantă din **UL3**.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Sibiu, în zona de sud-vest, într-o zonă în continuă dezvoltare urbanistică, având acces direct, din strada Preot Bacca, având posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prezintă o formă plană, încadrările climatice fiind următoarele:

- Incarcări date de vânt- CR 1-1-4/2012 $q_b=0.5$ kPa
- Incarcări date de zăpadă CR 1-1-3/2012 $S_k=1,5$ kN/mp
- Zonare seismică P100-1/2013 $a_g=0.20g$, $T_c=0.7$ s
- Adâncime de îngheț 0.80-0.90 m față de T.N.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere:

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe strada Preot Bacca existentă cu un profil variabil de 14-15,8 m, care face legătura dintre Calea Poplăcii cu str. Sacel.

În prezent există un drum de acces în incintă care nu corespunde cu prevederile din P.U.G. Sibiu

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației pietonale:

Circulația pietonală în zonă se desfășoară de-a lungul străzii Preot Bacca, și a drumului de incintă, care nu dispune de trotuare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

- Categoria de folosință a terenului studiat:
În prezent, terenul are destinația de curți construcții.
- Categoria de folosință a terenurilor din zonă:
În zonă se regăsesc locuințe colective individuale și colective, cu regimul de înălțime P+1, P+2, terenuri pentru construcții, parcaje, zone verzi, străzi.

- Relationari intre functiuni:

Zona este ocupata de terenuri cu functiuni de locuinte individuale, aflate de-alungul strazilor existente, si locuinte colective, precum si de zone verzi amenajate, respectiv Parcul Belvedere

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Zona nu prezinta riscuri naturale.

- Principalele disfunctionalitati:

Lipsa reglementarilor a terenurilor din zonele neconstruite.

Lipsa drumurilor de acces la terenurile ramase neconstruite si nefinisate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In prezent in zona studiata, respectiv pe strada Preot Bacca exista retele de alimentare cu apa si canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In prezent in zona studiata, respectiv pe strada Preot Bacca exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In prezent in zona studiata, respectiv pe strada Preot Bacca exista retea de alimentare cu gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor viitoare locuinte.

Relatia cadrul natural - cadrul construit:

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare ale terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu sunt observate riscuri naturale si antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona:

In momentul de fata exista strada Preot Bacca care este prevazuta cu zona carosabila de 7 m, marginita pe ambele laturi de trotuare cu latimea de 1-1,4 m.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiată deoarece au legatură directă cu strada Preot Bacca, respectiv parcul Belvedere, fapt care facilitează accesul către rețeaua străzilor existentă a orașului.

Conform PUG, aria studiată face parte din **UL3 - zonă de urbanizare locuințe cu regim mediu de înălțime.**

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General se propune o procedură de urbanizare pentru această zonă cu funcțiune preponderent rezidențială cu regim mediu de înălțime și regim mic de înălțime.

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată, proprietari fiind SC BLISS SRL și SC TERRA BUILDING SRL. și asociații.

Prin prezentul P.U.Z. se propune:

- Parcelarea terenurilor în vederea conformării noii configurații cu prevederile în vigoare.
- Reglementarea zonei delimitate cu linie întreruptă de culoare albastră.
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate - zone construite, zone verzi.
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă.
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor, retrageri, aliniamente.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General în vigoare, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **UTR UL3 - zonă de urbanizare locuințe cu regim mediu de înălțime, UTR care se va transforma în următoarele UTR-uri: L3a, L3b, Is-Tra, Va precum și COMPLEX DE NATAȚIE, SPORT ȘI AGREMENT – PUZ** în curs de aprobare – se detaliază separat față de prezentul studiu.

Pe zona constituită se propune realizarea a unei străzi cu profil de 15m, și a unei străzi cu profil de 10 m. Funcțiunile propuse sunt de **locuințe colective, zone de transport, zone verzi.**

Regimul de înălțime va fi de (S)+P+3+R(M)/(S)+P+2+R(M). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras va fi de 18 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 23 m.

În urma analizării dotărilor publice în zona reiese că în imediată apropiere, și anume în zona nordică a terenurilor studiate există parcul Belvedere, împreună cu dotările

afere de loisir, zone de plimbare, locuri de joaca pentru copii; in apropiere exista parcul Natural Dumbrava, unde se afla muzeul satului, gradina zoological si alte zone de interes; sala sporturilor se afla in apropiere, parcul sau parcul Sub Arini; in apropiere se afla magazine alimentare, servicii si diverse dotari;

Zona reglementată este acoperită de razele de deservire ale următoarelor doări:

SANĂTĂTE:

- două cabinete de medicină de familie;
- două cabinete stomatologice;
- două farmacii;
- cabinet pediatrie;
- două clinici de neurologie;
- camin de bătrâni;
- cabinet veterinar;
- farmacie zoo.

INVĂȚĂMÂNT:

- creșa nr 4;
- gradinița nr 22, gradinița Tărâmul Zânelor, gradinița Fram;
- școala generală I-VIII nr 25.

CULTURAL-RECREATIV:

- Biblioteca Județeană ASTRA - Filiala Valea Aurie;
- Parc Belvedere - parc + loc de joacă;
- spațiu verde + loc de joacă;
- esplanadă cu spațiu verdeș
- teren sintetic de fotbal;

Suplimentar fata de dotarile existente, pentru creșterea calității vieții în zona supusă reglementărilor PUZ, se propune un spațiu de joacă cu acces public - 300 mp, rază de deservire - 500 m.

Confrom Avizului de Oportunitate nr. 22 din 08.10.2018 si Avizului de Oportunitate nr. 67385 17/20.09.2023 teritoriul este delimitat la nord-est de str.Preot Bacca, la sud-est, nord-vest, sud-vest de proprietati private de interes national, la nord-est de proprietati private de interes national si la vest de proprietati publice si private.

Înaltimea maxima la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel nu va depasi 16 m si respectiv S+P+3+R(M)/(S)+P+2+R(M).

Constructiile pentru locuire propuse vor tine cont de următoarele:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară minim 5 m.
- retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.
- clădirile se vor retrage de la limita laterală minim 3 m.
- garajele se vor retrage fata de aliniament cu minim 5 m.

Prin amplasament si regimul de inaltime propus, prin formele in plan a clădirilor se va urmări o însorire optimă si crearea unei intimități care sa raspunda cerintelor beneficiarilor.

Coeficienti urbanistici existenti:

- procentul de ocupare a terenului POT = 2.25%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 0.02

Prevederi ale avizului de oportunitate nr. 22/08.10.2018:

UTR L3:

Pentru (S)+P+3+R(M)

- procentul de ocupare a terenului POT maxim = 25 %
- coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 0.9

Pentru (S)+P+1+R(M)

- procentul de ocupare a terenului POT maxim = 35 %
- coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 0.7

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografica:

S-a executat in sistemul de proiecte STEREO 70.

Terenul prezinta o suprafata relative plata.

Terenul se preteaza la posibilitatea de construire.

Studiul geotehnic:

Pentru această zona se poate executa constructia proiectata cu regim de înălțime dorit, în care fundatiile se vor poza la adâncimea minimă $D_f = 1.00$ de la C.T.N.

Terenul de fundare prezinta caracteristici geotehnice medii.

Terenul de fundare este constituit din:

- *Umpluturi (pietris, nisip, borduri, asfalt, bolovani, piatra cubica, etc.), indesare medie spre tare, care va avea presiunea conventionala valoarea de bază $P_{conv} = 250$ kPa sarcini fundamentale.*

Pentru variatii ale latimilor fundatiilor se calculeaza presiunea conventionala conform punctelor B.2.1, B.2.2, B.2.3, ale aceluiasi STAS. La calculul preliminar sau

definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale trebuie sa se respecte conditiile:

➤ **la incarcari centrice :**

$$p_{ef} \leq p_{conv} \text{ si } p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$$

➤ **la incarcari cu :**

- **excentritati dupa o singura directie :**

$$p_{ef \max} \leq 1.2 p_{conv} \text{ in grupare fundamentala ;}$$

$$p_{ef \max} \leq 1.4 p_{conv} \text{ in grupare speciala ;}$$

- **excentritati dupa ambele directie :**

$$p_{ef \max} \leq 1.4 p_{conv} \text{ in grupare fundamentala ;}$$

$$p'_{ef \max} \leq 1.6 p_{conv} \text{ in grupare speciala ;}$$

in care : p_{ef} ; p'_{ef} = presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcari de calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala ;

p_{conv} = presiunea conventionala de calcul determinata conf. Anexei B.

$p_{ef \max}$, $p'_{ef \max}$ = presiunea efectiva maxima pe talpa fundatiei provenita din incercarile de calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala a aceluiasi normativ.

Pentru lăţimi ale fundaţiei $B > 1,0$ m şi adâncimi de fundare $D_f > 2,0$ m, calculul presiunii convenţionale se va face cu formula : $P_{conv} = P_{conv} + CB + CD$, unde:

CB - coeficient de corecţie pentru lăţimea tălpii fundaţiei

CD - coeficient de corecţie pentru adâncimea fundaţiei.

La proiectare se va ţine cont de normativ P-100/2013 din care rezultă faptul ca seismicitatea este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0.20$, $T_c = 0.7$ s.

Adâncimea de îngheţ dată de STAS 6054/77 este de -0.90 m.

Apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Sibiu, potrivit P.U.G. Sibiu si Regulament Local de Urbanism aferent, aprobat Planul Urbanistic General Sibiu, aprobat si in U.T.R. L3 - locuinţe cu regim mediu de inaltime.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zonele verzi constituite din interiorul parcelelor vor avea o pondere de minim 10 % din suprafata construita desfasurata a locuintelor propuse.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei:

- Accesul auto:
 - parcelele apartinand SC Bliss SRL si SC Terra Building SRL si asociatii, vor avea acces direct la un drum public, care fac legatura cu str.Preot Bacca.
- Accesul pietonal:
 - Se vor realiza trotuare de minim 1.5 m pe fronturile drumurilor unde vor exista accese la parcele nou propuse.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA : REGLEMENTARI

Bilant teritorial, indicatori urbanistici

In zona sunt reglementate urmatoarele functiuni:

- zona predominant rezidentiala.
- zona pentru spatii plantate.
- zona de circulatii si accese.

Din parcelarul comasat vor rezulta un numar de 16 noi parcele, din care 8 vor fi construibile si una va fi pentru drum si una va fi spatiu verde - Ve

TERENURI

Nr. parcele propuse 15, dintre care

- 2 parcele pentru locuinte colective regim de inaltime S+P+3+R/M - L3a
- 10 parcele pentru locuinte colective regim de inaltime S+P+2+R/M - L3b
- 1 parcela destinate Municipiului Sibiu -domeniul privat UTR Is-Tra
- 1 parcela pentru caile de circulatie
- 1 parcela spatiu verde – UTR Va

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Domeniul Public	1263	2.67	1263	2.67
Domeniul privat	35593	75.13	31435	66.35
Suprafete cedate pentru circulatii	0	0	4158	8.78
Zone verzi UTR Pa / Va	8984	18.96	8984	18.96
Suprafete neurbanizabile/litigiu	1536	3.24	1536	3.24
Total	47376	100	47376	100

UTR=L3a

Regim de inaltime propus: S+P+3+M/R

POT max=25%

CUT max=1.08

PENTRU PARCELA 1 DIN UTR L3a	
PARCELA 1	P.O.T. <small>propus</small> = 25 % C.U.T. <small>propus</small> = 1.08 %
	H maxim atic = 18 m H maxim coama= 23 m
	Zona verde minim 20 %, din care cu acces public si loc de joaca - minim 10% din SCD
	Regim de inaltime maxim S+P+3+ER sau S+P+3+M sau S+D+P+2+M sau S+D+P+2+R
	TOTAL APARTAMENTE= aprox. 232
	TOTAL PARCARI = aprox. 348+11 pentru vizitatori (PARCARI: 1,5 loc pentru un apartament, respectiv un loc la 80 mp pentru spatii comerciale)

Din motive obiective ce țin de parcelarul existent ce nu se poate modifica precum și de geometria drumului propus, parcela rezultată cu nr. 5 poate ceda doar 10.75% (760 mp) în loc de 12.78% (743 mp). Diferența de suprafață se va prelua din excedentul dintre diferența de suprafață reală măsurată și cea din acte, fără să afecteze suprafața cedată proporțional către domeniul public.

PENTRU PARCELA 3.1 DIN UTR L3a	
PARCELA 3.1	P.O.T. <small>propus</small> = 25 % C.U.T. <small>propus</small> = 1.08 %
	H maxim atic = 18 m H maxim coama= 23 m
	Zona verde minim 20 %, din care cu acces public si loc de joaca - minim 10% din SCD
	Regim de inaltime maxim S+P+3+ER sau S+P+3+M sau S+D+P+2+M sau S+D+P+2+R
	TOTAL APARTAMENTE= aprox. 35
	TOTAL PARCARI = aprox. 54
	(PARCARI: 1,5 loc pentru un apartament, respectiv un loc la 80 mp pentru spatii comerciale)

UTR=L3b

Regim de inaltime propus: S+P+1+M/R, S+D+P+M/R

POT max=35%

CUT max=0.74

PENTRU FIECARE PARCELA DIN UTR L3b	
PARCELELE 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5, 6	P.O.T. <i>propus</i> = 35 % C.U.T. <i>propus</i> = 0.74 %
	H maxim atic = 10 m H maxim coama= 14 m
	Zona verde minim 20 %, din care cu acces public si loc de joaca - minim 10% din SCD
	Regim de inaltime maxim S+P+2+M sau S+P+2+R sau S+D+P+1+M sau S+D+P+1+R
	TOTAL APARTAMENTE = aprox. 65
	TOTAL PARCARI = aprox. 98
	(PARCARI: 1,5 loc pentru un apartament, respectiv un loc la 80 mp pentru spatii comerciale)

UTR=Is-Tra

Regim de inaltime propus: S+P+6+R/M

POT max=80%

CUT max=2,4

PENTRU PARCELA DIN UTR Is-Tra	
PARCELA 2	P.O.T. <i>propus</i> = 80 % C.U.T. <i>propus</i> = 2,4 %
	H maxim atic = 25 m H maxim coama= 29 m
	Regim de inaltime maxim S+P+6+ER sau S+P+6+M sau S+D+P+5+M sau S+D+P+5+R
	PARCARI: conform Anexei 2

- **Va** – Zonă verde cu rol de agrement

- **COMPLEX DE NATAŢIE, SPORT ŞI AGREMENT** – PUZ in curs de aprobare – se detaliază seaparat faţă de prezentul studiu.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa se va face in sistem centralizat prin racordarea la reseaua publica de alimentare cu apa existenta pe strada Preot Bacca.

Solutia de realizare a racordului la retelele publice de apa se va realiza pe baza unui proiect de specialitate, cu acordul administratorului retelei.

Canalizarea apelor uzate menajere Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la reseaua publica de canalizare existenta pe str. Preot Bacca, pe baza proiectelor de specialitate cu acordul administratorului retelei. Apele pluviale rezultate de pe suprafata drumului propus vor trece printr-un separator de hidrocarburi, dupa care se vor capta intr-un bazin, apa se va putea folosi la udatul spatiilor verzi de pe zona reglementata.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Instalatie electrica prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona, pe baza proiectelor de specialitate cu acordul administratorului retelei.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua din zona existenta, pe baza proiectelor de specialitate, cu acordul administratorului retelei, pe baza proiectelor de specialitate cu acordul administratorului retelei.

3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face pe baza de contract cu europubele, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer).

Deseurile vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile. La limita fiecărei parcele nou propuse se vor realiza cate o platforma pentru colectarea acestora.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Apele uzate vor fi preluate de reseaua de canalizare existenta la strada Preot Bacca.

Depozitarea controlata a deseurilor:

Prin Regulamentul de Urbanism, locuitorii imobilului vor fi obligati sa colecteze deseurile selectiv in pubele si sa incheie contract cu o firma de salubritate pentru acestea.

Recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi:

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre peluza, spatii gradina.

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

Se vor realiza minim 20% pentru fiecare parcela construabila din care minim 10% din SCD va avea acces public nelimitat si loc de joaca

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

Nu este cazul.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformei ecologice in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

- Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Sibiu, pe un teren cu suprafața de 33561 mp. În momentul de față pe teren există câteva clădiri, care se propun a fi demolate.

Amplasamentul este delimitat astfel:

- Nord, nord-vest – Parcul Belvedere/Tilisca
- Nord-Est – str. Preot Bacca.
- Sud- Est – STATUL ROMAN – Domeniul public - MAPN
- Sud-Vest – partial Parcul Belvedere – Domeniul Public și partial Municipiul Sibiu Domeniul public și privat.

Se propun următoarele: reparcelarea terenurilor în vederea conformării noii configurații cu prevederile în vigoare, modificare UTR din UL3 în L3a, L3b, Is-Tra, Ve-N, Ve a zonelor construite, realizare de spații verzi, realizare reglementarea caracterului terenurilor studiate - zone construite, zone verzi, trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă, realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate, amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

a) Accesul principal este asigurat din strada Preot Bacca, de unde porneste un drum de acces care face legătura direct cu imobilele propuse.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Sibiu, în zona UTR UL3 - zonă de urbanizare locuințe cu regim mediu de înălțime .

Se propune reconversia zonei în: L3a, L3b, Is-Tra, Va – preponderent pentru locuințe cu regim mediu de înălțime, precum și **COMPLEX DE NATAȚIE, SPORT ȘI AGREMENT – PUZ** în curs de aprobare – se detaliază separat față de prezentul studiu.

c) Relevanța planului în integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Construcțiile propuse vor beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare de la sistemul centralizat al municipiului.

Energia electrică și gazele naturale se vor asigura din racorduri la rețelele existente în zonă.

Încălzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice alimentate cu gaze naturale/curent electric pentru fiecare locuința sau imobil în parte.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe 5 fracții în pubele, de unde vor fi preluate prin contract de către societăți autorizate.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan:

Prin propunerile dorite nu se vor crea probleme de mediu.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Planul propus nu creează probleme în vederea implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

- Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Propunerile nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Propunerile nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu. Ținând cont de specificul zonei de locuit și funcțiuni complementare, nu există emisii de noxe peste normele admise.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor(zona geografică și mărimea populației potențial afectate): efectele generate de plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea municipiului Sibiu.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul nu prezintă caracteristici speciale și nu are valoare de patrimoniu cultural.

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Prin realizarea noilor imobile nu se vor depăși valorile limită de calitate a aerului.

- Folosirea terenului în mod intensiv:

În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 25% pentru S+P+3+R(M), respectiv de maxim 35% (S)+P+2+R(M). Prin urmare terenul în cauza nu va fi folosit în mod intensiv.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin procesul de reparcelare se vor dezmembra suprefete de teren pentru vederea pentru largirea strazii Preot Bacca conform cu tabelul următor:

PARCELE REZULTATE

Nr Parcela	Beneficiar	Suprafata (mp)
1	SC BLISS SRL	15673
2	DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIBIU	5628
3.1	SOCIETATEA TERRA BUILDING SRL	3127
3.2	SOCIETATEA TERRA BUILDING SRL	958
4.1	PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	785
4.2	PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	787
4.3	PRESECAN IOAN, si sotia PRESECAN MARIOARA	785
5	PAMPU NICOLAE-GAVRIL, PAMPU NICOLAE-C, PAMPU MARIUS-G *	760
6	STOIA ROXANA **	620
7	DRUM- SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA	3079
8	DRUM-DEVINE DOMENIUL PUBLIC	1082
9	FASIE CEDATA DE Str P Bacca dezmembrare dupa comasare parcele relocate	16
10	FASIE CEDATA la str P Bacca dezmembrare provenita din CF nr 100310	3
11	FASIE CEDATA la str P Bacca dezmembrare provenita din CF nr 103143	5
12	FASIE CEDATA la str P Bacca dezmembrare provenita din CF nr 105770	5
13	Fasie verde-devine DOMENIUL PUBLIC ***	82
14	MIRON GHEORGHE	467
15	STROIA ILIE-DARIAN, si sotia STROIA BIANCA**	612
16	STOIA AUREL, si STOIA ELENA; PRESECAN IOAN, si PRESECAN MARIOARA **	601
17	ALBU SORIN, ALBU ADELA VERONICA ****	710
TOTAL PARCELE REZULTATE		35784

Note:

* Din motive obiective ce țin de parcelarul existent ce nu se poate modifica precum și de geometria drumului propus, parcela rezultată cu nr. 5 poate ceda doar 10.75% (760 mp) în loc de 12.78% (743 mp). Diferența de suprafață se va prelua din excedentul dintre diferența de suprafață reală măsurată și cea din acte, fără să afecteze suprafața cedată proporțional către domeniul public.

**Parcelatele notate cu ** vor avea dezmembrată o fâșie cu lățimea de 31 de cm de-alungul aliniamentului de la strada Preot Bacca pentru lărgire ampriză stradă.

*** Fasie verde-DEVINE DOMENIUL PUBLIC – rezultă o diferență dintre suprafața din acte și cea măsurată.

**** Este o diferență dintre suprafața din acte și cea măsurată. În tabel este trecută suprafața din acte.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prevederile prezentului Planul Urbanistic Zonal si ale Regulamentului aferent vor fi preluate in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea de catre Consiliul Local al municipiului Sibiu.

Prezentul Planul Urbanistic Zonal respectă si completează zonificarea funcțională a PUG-ului și prevederile regulamentului acestuia referitor la procente de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare terenului, regim de înălțime, aliniamente și retrageri față de aliniamente, dezvoltarea echipamentelor edilitare și de utilități.

Prin construirea noilor locuinte și a amenajărilor de spatii verzi se va ridica valoarea urbanistică a zonei, se va îmbunătăți coeficientul de ocupare și utilizare a terenurilor și se va răspunde nevoilor actuale de investiții și locuire.

Se vor efectua studii și proiecte necesare pentru autorizarea și executarea modernizării cu noi căi de acces. Se vor realiza proceduri de autorizare în vederea a procesului de realizare a racordurilor la utilitățile de alimentare cu apă rece de consum, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

data:

martie 2025

intocmit:

arh. Octavian Ciotlăuș

arh. Eleonora Dulău

coord.urb. arh. Nicolae Andreica

