

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare :

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.Z., ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, PENTRU EXTINDERE TRUP INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, SERVICII AFERENTE LOCUIRII ȘI EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI
Municipiul Sibiu, Zona-străzii Dumbrăviței**

Faza : **P.U.Z.**

Beneficiar : **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU**

Inițiator : **BURPRICH DANIEL, BURPRICH MARIA
MUȘAT SORIN ILIE, MUȘAT ELENA-LAVINIA**

Proiectant : **s.c. NV ARHITECT s.r.l.**

1.2. Obiectul PUZ

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal, pentru introducerea în intravilanul municipiului Sibiu a parcelei beneficiarilor, a rezultat din următoarele considerente:

Prin prezentul P.U.Z. se propune extinderea trup intravilan și construirea de locuințe individuale P+1, servicii aferente locuirii și extindere rețelelor utilități.

În conformitate cu documentația de nivel superior(P.U.G./2011), extinderea trup intravilan, va respecta UTR L1p-Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar periferic-cu respectarea indicilor urbanistici(P.O.T. și C.U.T.)

- intenția inițiatorului P.U.Z., va întregii trupul de intravilan al municipiului Sibiu și va asigura o dezvoltare armonioasă a zonei aflată la granița cu UAT a orașului Cisnădie.
- pentru realizarea obiectului reglementat prin PUZ, se propun investiții private pentru extinderea rețelelor edilitare menite să asigure un confort sporit de locuire, ca funcțiune dominantă, completată cu servicii aferente locuirii

- se dorește parcelarea terenului, crearea unui drum de acces cu legătură la drumul de exploatare-continuarea străzii Dumbrăviței existente.
- considerăm că urbanizarea propusă prin prezenta documentație, va aduce un plus de valoare zonei și se va încadra armonios în dezvoltarea urbană existentă
- accesul la zona studiată se va realiza și este posibil din drumul Cisnădie-Sibiu(str.Grigore Ionescu), str. Dumbrăviței(existentă) prin intermediul străzii existente- str. Alexandru Orăscu.
- dorința inițiatorului de a realiza pe terenurile aflate în proprietatea lui, construcții cu destinația de locuințe
- necesitatea realizării de circulații (pietonale + carosabile)
- amplasamentul favorabil, accesibil din str. Dumbrăviței
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă a acesteia
- echiparea cu utilități edilitare,se va realiza prin branșarea de la rețelele municipale existente în zonă sau independent prin soluții alternative (pompe de căldură,panouri solare, sisteme eoliene sau alte surse în curs de posibilă apariție).

1.3. Surse de documentare

În vederea elaborării PUZ-ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) al municipiului Sibiu, aprobat cu H.C.L. nr. 165 / 28.04.2011, PRELUNGIT CU HCL NR. 72/25.03.2021 ȘI MODIFICAT CU H.C.L. NR.258/27.06.2019 ȘI H.C.L. NR.368/26.09.2019
- Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat H.C.L. Sibiu, NR. 355 / 2010
- Plan de identificare și ridicare topografică avizat de O.C.P.I.
- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal- Reglementare tehnică - Indicativ GM - 010 – 2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

2.1. Evoluția zonei:

Având în vedere direcțiile principale enunțate de PUG privind dezvoltarea zonelor funcționale deficitare precum și a celor pentru care există solicitări din partea populației precum și ridicarea calității condițiilor de servicii și comerț în general, principalele direcții ale evoluției zonei sunt :

- modernizarea, reabilitarea și extinderea fondului construit existent
- accentul preponderent pe construcții de locuințe care să satisfacă în mai mare măsură cerințele populației
- dezvoltarea echipării tehnico-edilitare și a serviciilor publice

2.2. Încadrarea în localitate:

Terenul studiat are funcțiunea actuală arabil, fâneață situata în extravilanul municipiului Sibiu cu destinația TDA – terenuri cu destinație agricolă – conform P.U.Z. stabilită prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 165/28.04.20211, prelungit cu H.C.L. nr. 75/25.03.2021 și modificat cu H.C.L. nr. 258/27.06.2019 și H.C.L. nr. 368/26.09.20219.

Circulația principală se desfășoară pe drumul existent (în prezent cu îmbrăcăminte de macadam-str.Dumbrăviței).

Zona studiată se află în partea sudică a municipiului Sibiu, este delimitată de str. Dumbrăviței în partea de est, parcele private spre nord(PUZ aprobat cu HCL 355/2010, extravilan municipiul Sibiu spre sud și pădurea Dumbrava spre vest. Accesul principal este posibil dinspre strada Dumbrăviței, prin intermediul străzii Alexandru Orăscu .

Terenul generator de P.U.Z. , are suprafața 29450mp (proprietari Burprich Daniel, Burprich Maria, Mușat Sorin-Ilie, Mușat Elena-Lavinia), iar zona de studiu conform avizului de oportunitate are o suprafață totală de 33205,00mp, teren proprietate privată și proprietatea consiliului local (căile de acces- drumuri de exploatare existente în cadrul zonei, parcelă) .

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Din punct de vedere geomorfologic , zona aparține de succesiuni deluroase ce mărginesc Depresiunea Sibiului la nord și sud , cu altitudini de aproximativ 430 m , tăiate de văi largi și relativ domoale .

Analiză geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un referat geotehnic.

Poziția forajelor respective sunt reprezentate în planșa anexată la studiul geotehnic. Pentru stabilirea stratificației terenului s-au executat foraj geotehnice care se prezintă astfel;

- 0,00 – 0,20 m sol vegetal;
- 0,20 – 0,60 m pietriș rar în masă de argilă nisipoasă;
- 0,60 – 0,90 m argilă prafoasă nisipoasă maronie;
- 0,90 – 1,60 m argilă maronie ruginie nisipoasă plastic consistentă.

Nivelul hidrostatic are un caracter ascendent, putând ajunge în perioadele de cu precipitații abundente la cota -15,00 față de c.t.n.

Ca o concluzie finală , se consemnează următoarele :

La adresa menționată există un teren liber, stabil, nemodificat antropic, înclinat estetic, fezabil din punct de vedere al exigențelor geotehnice pentru proiectul propus. La partea superioară a fundațiilor, pentru evitarea unor tasări neuniforme se va executa o centură armată. Se va avea grijă ca înainte de turnarea fundațiilor să nu existe ape de infiltrație în santul fundațiilor.

- morfologia zonei nu crează probleme geotehnice de stabilitate
- nu sunt consemnate zone de alunecări , înmlăștiniri , inundabile ; pot exista însă zone care la regimuri de precipitații ridicate să se constituie datorită torenților în zone afectate dacă nu sunt executate canale colectoare de preluare a apelor pluviale
- nu sunt consemnate restricții din punct de vedere hidrogeologic
- funcție de amplasament, fundarea se va face pe formațiuni sedimentare , când se vor lua în calcul valori ale presiunilor convenționale de 290 Kpa , conform STAS 3300/2/85 .

2.4. Circulația

-accesul la zona studiată se va realiza și este posibil din drumul Cisnădie-Sibiu(str.Grigore Ionescu), str. Dumbrăviței(existentă) prin intermediul străzii existente- str. Alexandru Orăscu

2.5 Ocuparea terenurilor:

În imediata apropiere a zonei studiate, există în prezent construcții de locuințe cu regim de înălțime S+P+1+M; S+P+1+R; S+D+P+M; S+D+P+R având funcțiunea principală de locuințe .

În prezent în zona care face obiectul prezentului P.U.Z. nu există construcții executate.

Parcela generatoare de P.U.Z., se împarte în zone funcționale astfel :

- Zona de construcții	0,00 mp
- Zona de circulație(carosabil)	0,00 mp
- Suprafață – zonă verde/liberă	29450,00 mp
Suprafață teren	29450,00 mp

Coeficienții de ocupare a terenului se prezintă astfel:

P.O.T. existent : 0,00 % ; C.U.T. existent : 0,00

2.6. Echipare edilitară:

În imediata vecinătate a zonei studiate(str. Dumbrăviței) , există rețele edilitare care pot asigura utilitățile necesare pentru construcțiile propuse :

- Rețea de apă
- Rețea de canalizare menajeră
- Rețea de canalizare pluvială
- Rețea electrică
- Rețea gaze naturale
- Rețea de telefonie și cablu

2.7. Probleme de mediu:

Activitatea de locuire(locuințele) + funcțiunile complementare locuirii, nu crează probleme de mediu deosebite și nu poluează zona peste limitele admise .

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă a mediului și prin refacerea zonelor afectate de lucrări și a relației armonioase între cadrul natural și construit, se dorește realizarea unui ansamblu modern de tip urban.

Disfuncționalități:

Din analiza situației existente rezultă următoarele:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este nereprezentativ,
- lipsa legăturii carosabile modernizată între zona studiată și cvartalele adiacente acesteia
- accesul la parcelele se face prin strada Dumbrăviței, la care se impun lucrări de modernizare și lărgire
- lipsa dotărilor tehnico-edilitare în zona studiată

2.8. Opțiuni ale populației

Prevederile PUG, corelat cu opțiunile populației, ale autorităților locale și instituțiilor locale - teritoriale interesate, au relevat următoarele necesități:

- asigurarea de spații pentru activități de locuire(locuințe) și funcțiunile complementare locuirii
- modernizarea și realizarea traseului străzilor de deservire a zonei

- rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de beneficiar, se trag următoarele concluzii :

- suprafața **reglementată** pentru **P.U.Z.** este de **29955,00 mp**
- suprafața **studiată** **33205,00 mp**
- terenul studiat(extindere a intravilanului existent) se propune să se încadreze în L1p-Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic cu regim de înălțime S+P+1+M; S+P+1+R; S+D+P+M; S+D+P+R având funcțiunea principală de locuințe individuale-izolate și duplexuri(două apartamente).

- ZONA DE URBANIZARE –LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME-LOCUINȚE INDIVIDUALE (1-2 APARTAMENTE)

În cadrul **P.U.Z.** se face următoarea propunere de zonificare :

- zonă pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic
- zonă de circulație (carosabi - pietonal)
- zone verzi/libere
- necesitatea realizării fondului construit cu construcții și amenajări ce îmbunătățesc aspectul arhitectural - urbanistic al zonei;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale din zonă;
- rezolvarea echipărilor edilitare.

3.2. Prevederi ale PUG:

Zona propusă pentru extinderea trupului intravilan va respecta prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat în zonă cu H.C.L. nr. 355/2010 și respectă prevederile PUG.Sibiu, aprobat cu H.C.L. nr. 165 / 28.04.2011, prelungit cu H.C.L. nr. 75/25.03.2021 și modificat cu H.C.L. nr. 258/27.06.2019 și H.C.L. nr. 368/26.09.20219.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural actual al zonei este necontrolat . Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura o zonă de urbanizare de locuințe, cu îmbunătățirea relației cadru natural - cadru construit.

3.4. Modernizarea circulației:

- La soluția de organizare a circulației în zonă s-a ținut cont de următorii factori:
- existența străzilor de acces spre zonă
 - necesitatea rezolvării circulației rutiere și pietonale fluente în zonă cu asigurarea acceselor carosabile în incinta parcelelor, în condiții optime
- Luând în considerare acești factori se propun următoarele:

- accesul principal la parcela generatoare P.U.Z. se va asigura dinspre str. Dumbrăviței, strada existentă în partea nordică a parcelei studiate și a străzii propuse în planșa de reglementări.
- pantele de profil transversal vor fi 3,5% pentru carosabil și pietonal, stratul de uzură va fi asfalt pentru carosabil și pavele din beton pentru pietonal (sau tot cu asfalt).
- dirijarea apelor meteorice de pe carosabil și pietonal + locuri de parcare se va asigura prin rigole iar evacuarea acestora se va face prin guri de scurgere în canalizarea pluvială stradală.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

3.5.1. Principala funcțiune propusă este cea de locuire : locuințe individuale-izolate și duplexuri(două apartamente).

Sunt admise cu condiționări : extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare(Secțiunea3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului(Secțiunea4) prevăzute în regulamentul P.U.G. al municipiului Sibiu.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (conform anexei 1- din Regulamentul P.U.G. Sibiu), se pot efectua în următoarele condiții :

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mo
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali

3.5.2. Organizarea arhitectural-urbanistică:

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică ale zonei au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare;
- asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale;
- organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul zonei și legătura lor cu celelalte zone funcționale ale localității;
- asigurarea acceselor adecvate la incintele studiate;
- stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-utilitare în domeniu privat;
- integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural;

3.5.3. Zonificarea teritoriului:

Pentru punerea în practică a criteriilor de mai sus în corelare cu tema de proiectare se propun următoarele:

- zona va cuprinde următoarele zone funcționale:
- Zonă de urbanizare – Zonă de locuire : Locuințe cu regim redus de înălțime S+P+1+M; S+P+1+R; S+D+P+M; S+D+P+R – cu funcțiuni complementare locuirii .

Bilanț teritorial :

Bilanț teritorial - existent	mp	%
Suprafața construită	0,00 mp	0,00%
Suprafața carosabil-pietonal	505,00 mp	1,69%
Suprafața zonă liberă-verde	29450,00 mp	98,31%
Suprafața reglementată	29955,00 mp	100,00%
Bilanț teritorial - propus	mp	%
1. Suprafața edificabilă	11475,00 mp	38,31 %
2. Suprafața carosabil-pietonal	5395,00 mp	18,00 %
3. Zona verde-liberă	13085,00 mp	43,69 %
Suprafața reglementată	29955,00mp	100,00%
Suprafața studiată	33205,00mp	

Suprafață care se cedează : 5076,26 mp

3.5.4. Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime maxim admis este conform **UTR L1p-Locuințe cu regim redus de înălțime dispus pe un parcellar periferic**

Regimul de înălțime permis: S+P+1+M; S+P+1+R; S+D+P+M; S+D+P+R

Înălțimea maximă admisă a clădirilor , măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt , nu va depăși 8,00 m .

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras , în punctul cel mai înalt , nu va depăși 12,00 m .

3.5.5 Regimul de aliniere-amplasare :

Amplasare clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu cel puțin (minim)3,00 m față de aliniament

Amplasarea clădirilor față limitele laterale

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile în regim cuplat se vor alipi pe una din laturile laterale ale parcelelor și se vor retrage față de cealaltă limită cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Pentru parcelele cu lățimea cuprinsă între 8 și 12 m, clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelelor .

Amplasarea față limita posterioară

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioară ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prinză spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m.

Se permite comasarea-dezmembrarea parcelelor cu condiția respectării reglementărilor legale. – în loc de de un imobil/parcelă propusă, un imobil pe parcelă comasată.

3.5.6. Indici urbanistici:

Indice	Propus
P.O.T.	max. 35,00%
C.U.T.	max. 0,70

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

3.6.1. Soluția propusă de racordare la rețele de apă și canalizare existente

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă la bucătăriile, grupurile sanitare, pentru imobilele proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=4 \times 2,5 \text{ l/s}$ și a necesarului de incendiu exterior se propune alimentarea zonei studiată prin extinderea rețelelor de apă existente pe străzile adiacente. Conductele stradale de apă pentru alimentarea locuințelor vor fi din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD Dn 200 ce se pot realiza prin extinderea rețelei de apă existentă.

Branșamentele de apă locuințe se vor executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD Dn 63.

Pentru contorizarea consumului de apă se va realiza o instalație montată pe branșament într-un cămin pentru fiecare imobil.

Pentru stingerea incendiului din exterior se vor prevedea hidranți de incendiu exteriори amplasați în loc accesibil mijloacelor auto de pompieri. Aceștia vor asigura debitul de stingere din exterior a incendiului de 20 l/s.

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare și bucătăriile locuințelor vor fi colectate printr-un racord de canalizare PVC – G 200 mm și conduse la rețeaua de canalizare.

Se va lua în considerare și alternativa amplasării de bazine vidanjabile îngropate pentru fiecare parcelă-soluție provizorie conform legii HG714/2022, până la realizarea canalizării în zona respectivă.

Apele pluviale de pe acoperișul fiecărei construcții se vor colecta prin burlane din tablă zincată la fiecare colț al clădirii și vor fi evacuate la o rețea de canalizare pluvială ce se va proiecta pentru întreaga zonă. La această rețea de canalizare pluvială vor fi colectate toate apele pluviale de pe căile de acces rutier și pietonal.

3.6.2. Soluția propusă de racordare la rețeaua de gaz

Proiectul de extindere a rețelei de distribuției gaze naturale pentru zone studiată și zonele adiacente se întocmește pe baza unei teme de proiectare avizată de S.C. DISTRIGAZ NORD S.A. sucursala Sibiu.

Se vor analiza și soluții alternative (pompe de căldură, panouri termice, etc.)

Alimentarea cu gaze naturale a locuințelor se va realiza printr-o conductă din PEHD SDR 11, Dn 125 mm. Racordarea imobilelor la conducta de distribuție gaze naturale se va face prin intermediul branșamentelor din polietilenă PEHD SDR 11, Dn 50 mm, pentru fiecare locuință.

La dimensionarea conductelor proiectate se va ține cont de un debit de calcul necesar pentru ocuparea în totalitate a zonei studiate, respectiv 280 Nmc/h, timpul de funcționare fiind de 365 zile/an. Conductele se vor monta subteran, terenul din zonă nu va fi deteriorat, acesta fiind redat în circuit în stare inițială. Acolo unde nu se pot respecta distanțele față de imobile sau alte obstacole, conductele se vor monta în tuburi de protecție, sau, după caz, se vor monta suprateran, din oțel, la o înălțime de 0,30 – 0,50 m.

Nu se întrevide impurificarea apelor cu produse petroliere separate din gaze, filtrarea și separarea făcându-se la S.R.M.-ul din zonă. Procesul de distribuție al gazelor naturale nu este nociv, acesta făcându-se prin conducte și instalații perfect etanșe.

Pentru realizarea extinderii rețelei de distribuție gaze naturale din zona studiată se vor folosi țevi și elemente de asamblare din polietilenă standardizate și agrementate conform prevederilor legale în vigoare.

Se vor folosi țevi din PE 80, produse din materie primă nouă, de dimensiuni conform

SR – ISO 4437, în clasa de calitate tip B, SDR 11.

Îmbinările se vor realiza prin una din metodele de sudură agrementate: cap la cap sau electrofuziune.

Traseele rețelei vor fi pe cât posibil rectilini, vor urma rețeaua stradală și vor fi marcate prin inscripții sau aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții sau pe stâlpi de pe traseu.

Conductele se vor poza numai pe teritoriul public (zone verzi, trotuare, drumuri, alei pietonale sau ampriza drumului).

Extinderea rețelei de distribuție proiectată este de tip ramificată.

Tronsoanele executate cu conducte din polietilenă vor fi montate subteran, adâncimea minimă a conductelor din grupa II este 0.90 m de la generatoarea superioară a conductei, conform I6/2004. Se permit îngroparea la adâncimi mai mici în următoarele cazuri: pentru conducte montate pe străzi cu condiția protejării în tub protector metalic, calculat astfel încât conducta să nu preia șocuri datorată circulației; în cazul intersecției cu alte rețele subterane numai cu luarea măsurilor suplimentare: tub de protecție sau tub de protecție și placă de beton armat care să preia eforturile; Este interzisă pozarea conductelor din PE la suprafața solului. Tronsoanele de conducte din PE care nu se pot monta îngropat se vor proteja în tuburi de protecție din oțel și vor marcate cu plăcuțe indicatoare montate pe repere fixe.

Țevile PE nu se vor poza în imediata vecinătate a conductelor cu temperaturi mai mari de 30 grade C sau a rezervoarelor care conțin uleiuri minerale, benzină sau alte produse inflamabile. În acest caz distanța dintre generatoarea din PE și peretele conductei termice trebuie să fie de minim 1,00 m.

Distanțele minime dintre conductele de gaze naturale din PE și alte instalații, construcții sau obstacole se vor respecta conform I6-PE/2000 art. 6.12.

În cazul în care conductele din PE se montează în paralel cu diferite tipuri de construcții vor avea distanțele minime față de acestea pentru siguranță conform art. 6.13 din I6-PE/2000 în funcție de categoria de montaj (A, B sau C).

Se interzice montarea conductelor de gaze naturale la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor pe trasee paralele cu acestea, indiferent de tipul de montaj, până la distanța de 2 m de clădire.

Tuburile de protecție vor avea în principiu următoarele scopuri:

- protecția conductelor de gaze la solicitările mecanice din sarcini externe (tub de protecție din oțel, din beton sau azbociment dimensionat corespunzător).
- canalizarea eventualelor scăpări de gaze (tub de protecție din PE)
- în ambele scopuri.

În toate cazurile între conducta de gaze naturale și tubul de protecție se vor prevedea distanțiere pentru menținerea unui interval circular între conductă și tub precum și pentru coaxialitatea acestora. La extremități spațiul dintre conductă și tubul de protecție se etanșează cu poliuretan expandat iar tubul va avea răsuflători. Răsuflătorile se montează în zone construite, aglomerate cu diverse instalații subterane, pe rețele de distribuție astfel:

- la distanțe cuprinse între 150 - 300 m
- la capetele tuburilor de protecție:
- la ramificații de conducte sau alte situații deosebite;
- la ieșirea capetelor branșamentelor din pământ

Intersecția traseului conductelor de gaze naturale cu traseul altor instalații subterane sau aeriene se va face cu avizul unităților deținătoare, de regulă: perpendicular pe axul instalației sau lucrărilor traversate la cel puțin 200 mm deasupra celorlalte instalații.

La proiectarea conductelor și branșamentelor de gaze naturale presiune redusă și a instalațiilor de utilizare presiune joasă s-au luat în calcul următorii parametri:

- lungimea conductelor de presiune redusă $l=450$ m
- debitul de calcul pentru fiecare tronson:
 - fiecare locuință va fi utilată cu o centrală termică proprie și o mașină de gătit tip aragaz;
 - fiecare locuință va fi prevăzută cu un post de reglare propriu p.r. – p.j.
 - racordarea la gaze naturale a fiecărei locuințe se va realiza dintr-o coloană de presiune joasă fiecare imobil contorizare separată.
 - Se va avea în vedere utilizarea pompelor de căldură ca soluție alternativă

3.6.3. Soluția propusă de racordare la rețeaua electrică

Lucrarea propune executarea de construcții – locuințe cu regim redus de înălțime .

Se tratează problemele legate de instalațiile electrice aferente proiectului, lucrarea cuprinzând următoarele capitole :

- a – alimentarea cu energie electrică
- b – instalația electrică de iluminat și prize
- c – instalația de protecție

Se va analiza și posibilitatea montării de panouri solare, fotovoltaice, etc., pe lângă rețeaua electrică care se va extinde în zona respectivă.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor de investiții este necesară montarea unui bloc de măsură și protecție trifazic, montat încastrat în zidul

fiecărui imobil precum și realizarea unui branșament electric în cablu tip CZAbZ de la L.E.A. 0,4 KV ce se va proiecta . De la BMPT printr-o coloană electrică executată cu conductoare FY protejate în tub IPEY se va alimenta cu energie tabloul electric al fiecărui imobil. realizează buna iluminare a fiecărui imobil.

Instalația electrică de iluminat și prize se va executa astfel: circuitele electrice se vor monta cu conductoare tip FY protejate în tuburi de protecție tip IPEY și IPE montate îngropat sau sub tencuială, tablourile electrice au fost concepute a se executa într-un cofret modular și pentru protecția circuitelor electrice se folosesc întrerupătoare automate tip MERLIN-GERIN.

Pentru consumatorii instalați în locurile cu pericol de electrocutare, în încăperile cu pardoseli reci, se vor prevedea circuite separate, alimentarea lor făcându-se la prize cu contact de protecție, prevăzute cu protecție diferențială, amplasate la h=1,20 m. Disjunctoarele diferențiale vor fi instalate în tabloul electric și vor avea sensibilitatea de 30 mA.

Tabloul electric se va monta încastrat în zidărie și se va lega la priza de pământ prin intermediul unei platbande cu secțiunea minimă de 100 mmp și a unei piese de separație.

Instalația electrică interioară se va executa cu conductoare FY 1,5 mmp și FY 2,5 mmp protejate în tub IPEY montat îngropat sub tencuială.

Corpurile de iluminat folosite:

- corp de iluminat cu lampă cu incandescență
- corp de iluminat cu fluorescent

Pentru comanda iluminatului se vor folosi întrerupătoare și comutatoare montate îngropat. Se va respecta distanța impusă de Normativul NP 17-2 între aparatele electrice și elementele metalice legate la pământ (țevi metalice, calorifere, etc.).

Montarea posturilor telefonice se va realiza de la instalația telefonică existentă în vecinătatea amplasamentului

Instalația de protecție:

Sistemul de protecție împotriva electrocutărilor este prin legarea la pământ, el reprezentând principalul mijloc de protecție împotriva electrocutărilor prin atingere indirectă. În acest scop, toate elementele conductoarele, care nu fac parte din circuitul curenților de lucru, dar care în mod accidental ar putea ajunge sub tensiune, se vor lega la instalația de protecție, respectându-se prevederile STAS 6119 și STAS 6616. Pentru protecția împotriva supratensiunilor care pot apărea în rețeaua de distribuție a energiei electrice, suprasarcini periculoase pentru aparatur conectată la prize, în tabloul electric s-a prevăzut montarea unui descărcător de supratensiune.

Se vor respecta Normativele NP 17-02, I18/90, I20-2000 precum și celelalte Normative și norme în vigoare(inclusiv pentru panourile solare), a căror respectare va fi obligatorie la data execuției.

3.6.4. Gospodăria comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate în euro-pubele închise, amplasate în incinta parcelelor rezultate și golite periodic în baza unui contract cu firme de specialitate, acreditate de Primăria Sibiu.

Urmare parcelării propuse au rezultat 47 de parcele .

Fiecare parcelă va beneficia de un spațiu pentru amplasarea pubelelor sortimente : gunoi menajer (47 buc. negru), plastic+metal (47 buc. galben), hârtie-carton (47 buc. albastru), materiale biodegradabile (47 buc. maro).

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea activității de locuire (locuințe) nu generează poluare peste limitele permise de actuala legislație în domeniul mediului.

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă a mediului și prin refacerea zonelor afectate de lucrări și a relației armonioase între cadrul natural și construit, se dorește realizarea unui ansamblu modern de tip urban.

Zona studiată în prezentul PUZ, nu prezintă riscul producerii de riscuri naturale

Apele uzate se vor colecta în instalații de canalizare care vor deversa în stația de epurare a municipiului Sibiu

Deșeurile se vor colecta controlat, pe sortimente, de firme specializate în domeniu.

În zona studiată prin prezentul P.U.Z., nu se impune recuperarea de terenuri degradate sau de consolidări de maluri.

Parcela reglementată, nu necesită protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instalarea de zone protejate

Nu este cazul de refacere peisagistică și reabilitare urbană

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețeaua stradală (str. Dumbrăviței, str. Alexandru Orăscu)
- racordurile rețelei tehnico-edilitare.

3.8.2. Tipul de proprietate al terenului:

Totalul terenului aferent P.U.Z. de 29955,00 mp – este proprietate privată și proprietatea Consiliului Local Sibiu (carosabilul existent str. Dumbrăviței).

3.8.3. Circulația terenurilor:

Pentru căile de circulație care vor intra în domeniul public, se impun trecerea unor suprafețe de teren din domeniul privat în domeniul public – în vederea reabilitării căilor de acces-circulație (str. Dumbrăviței).

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

După aprobarea cu H.C.L. a prezentului P.U.Z., se va înscrie zona propusă în prevederile P.U.G. Sibiu

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor ce se impun, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:

- analiza situației existente, a prevederilor PUG și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea.
- analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia,
- analiza echipării tehnico-edilitare.
- compatibilizarea funcțiunilor propuse cu cadrul construit și natural existent.
- înscrierea ansamblului în dezvoltarea zonelor economice

Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare :

-elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

-obținerea autorizațiilor de construire.



Întocmit

arh. Viorel-Mihail Neamtu

