

Proiect nr. A.134/2025

PUD – Construire imobil S+P+3E+ER, demolare imobil existent, bransamente utilitati, jud. Sibiu, Sibiu, Cal. Dumbravii nr. 54

Beneficiar: S.C. BOZESAN CON GROUP S.R.L.



S.C. SIC ARCHITECTURE S.R.L.- Sibiu, str. Lanii nr.16 - tel.0721.282505 – 24269970 -

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: - PLAN URBANISTIC DE DETALIU –
Construire imobil S+P+3+R, demolare imobil existent,
bransamente utilitati – mun. Sibiu, Calea Dumbravii,
nr.54, jud. Sibiu

Beneficiar: - S.C. BOZESAN CON GROUP S.R.L.

Proiect nr: - A.134/ 2025

Proiectant general: - S.C. SIC ARCHITECTURE S.R.L., SIBIU

Data elaborării - octombrie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Documentatia cuprinde date pentru intocmirea P.U.D. in vederea demolarii constructiilor existente si de construire a unui corp de cladire cu functiunea de locuire si parter comercial. In conformitate cu discutiile preliminare cu beneficiarii precum si cu prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr.165/28.04.2011, s-a conturat amplasarea imobilului pe parcela aflata in proprietatea lui S.C. BOZESAN CON GROUP S.R.L., parcela identificata prin CF Sibiu nr. 116576, in suprafata din acte de 506 mp si suprafat amasurata de 506,4 mp, aflata in intravilanul localitatii Sibiu.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Parcela studiata face parte din intravilanul Municipiului Sibiu, are deschidere la artera de circulatie Calea Dumbravii nr.54 si este cuprinsa intr-un tesut construit cu functiunea dominanta de locuire individuala. Conform PUG Sibiu aprobat, zona este propusa spre restructurare in vederea dezvoltarii unei axe de interes cu caracter de bulevard urban (UTR RrM).

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul studiat

Pentru zona in care se gaseste amplasat terenul studiat nu s-au intocmit recent documentatii sau studii speciale, in afara de P.U.G Sibiu, aflat in vigoare.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism aprobate anterior

Destinatia terenului este in concordanta cu prevederile PUG Sibiu, aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011, conform caruia parcela se incadreaza in UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurarii, cu regim de inaltime reglementat P+3+M/S+P+3+R/S+D+P+2+M/R.

Modernizarea infrastructurii stradale si trecerea in domeniul public a suprafetei de teren necesara extinderii bulevardului, este compensata economic prin intensificarea ocuparii si utilizarii terenului. Astfel, suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

Parcela se invecineaza la est cu terenul identificata prin CF nr. 121240, pentru care a fost elaborata o documentatie de tip PUD, aprobata prin HCL nr. 148/27.05.2014. Pe acest amplasament au fost edificate doua cladiri cu functiuni mixte, respectiv locuinte si spatii pentru birouri.

3. SITUATIA EXISTENTA

- Accesibilitatea la caile de comunicatie

Parcela studiata beneficiaza pe latura sud-estica de deschidere la artera de circulatie Calea Dumbravii, artera propusa prin PUG Sibiu aprobat pentru restructurare si dezvoltare a unei axe cu caracter de bulevard. Aceasta asigura legatura directa cu zona centrala a orasului si cu zonele verzi cu caracter tematic (Gradina Zoologica, Muzeul Astra, Parcul Natrual Dumbrava Sibiului)

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela are o suprafata de 506,4 mp si este marginita la sud-est de Calea Dumbravii, iar la nord, est si vest de parcelele identificate prin CF nr. 121240 si CF nr. 112121, proprietati private, care fac parte din acelasi UTR. Ambele prezinta interventii recente si au suferit schimbari de destinatie, din functiunea de locuire catre utilizari integrale ocupate de alte functiuni sau catre functiuni mixte (componenta rezidentiala este in continuare prezenta la nivel de parcela), adaptate noilor necesitati urbanistice si economice ale zonei.

- Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe terenul care face obiectul prezentei documentatii, se afla doua corpuri de cladire alipite, avand suprafata la sol de 117 mp, respectiv 127 mp.

Cladirile sunt alipite pe limita nord-estica de proprietate si retrase cu o distanta variabila cuprinsa intre 4,07 m si 4,08 m fata de aliniament, spatiu utilizat pentru parcare a autovehiculelor. Restul suprafetelor sunt ocupate de circulatii de incinta si spatii verzi in zona posterioara a parcelei.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural – urbanistic

Parcela studiată se inscrie într-un țesut urban preponderant rezidențial, caracterizat prin densitate redusă și regim de înălțime mic, aflat în proces de restructurare și dezvoltare în vederea consolidării unei axe urbane cu caracter de bulevard urban. Această direcție de dezvoltare presupune ocuparea și utilizarea mai intensă a terenului și completarea funcțiunii predominante actuale de locuire cu funcțiuni compatibile.

În zona se pot observa efectele implementării prevederilor PUG Sibiu, materializate prin dezvoltarea unor construcții cu regim de înălțime P+4 funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț, etc.), amplasate pe limitele laterale de proprietate, configurând un front continuu.

- Destinația clădirilor

Zona este caracterizată preponderant de clădiri de locuit (S+P/P+1+M) utilizate ca funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț, birouri etc). Clădirile existente pe parcela studiată sunt utilizate ca și creșă, iar clădirile aflate pe parcelele învecinate sunt fie spații de birouri, fie sunt ocupate de funcțiuni mixte (locuințe, birouri, servicii, comerț).

- Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela identificată prin CF nr. 116576, se află în proprietatea privată a S.C. BOZESAN CON GROUP S.R.L.. Parcelele învecinate sunt de asemenea proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice.

- Analiza fondului construit existent

Construcțiile existente pe parcela studiată au regim de înălțime S+P și se află în stare relativ bună. Starea generală a zonei este bună, compusă din clădiri de locuit relativ întreținute și clădiri noi, cu arhitectura modernă, realizate în conformitate cu prevederile PUG Sibiu.

- Echipare existentă

Amplasamentul studiat este deservit de sisteme centralizate de alimentare cu apă și canalizare. Asigurarea cu surse de energie se face prin sistemul de distribuție a rețelei de gaze naturale și a rețelei de energie electrică, de asemenea prezente.

4. REGLEMENTARI

- Obiective noi solicitate prin tema program

Tema de proiectare prevede demolarea construcțiilor existente și realizarea unei clădiri, cu regim de înălțime S+P+3E+ER, în conformitate cu prevederile PUG Sibiu aprobat.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform PUG Sibiu, realinierea parcelelor este obligatorie. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,00 m măsurati de la poziția inițială. Clădirea propusă

cu regim de inaltime S+P+3E+ER, va fi amplasata pe aliniament si se va alipi ambelor limite laterale de proprietate pe o adancime maxima de 15,00 m.

Parterul cladirii va fi ocupat de functiuni comerciale, iar la etajele superioare se propun locuinte.

- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Cladirea (S+P+3E+ER) este amplasata pe aliniamentul rezultat in urma retragerii cu 3,00 m de la pozitia initiala si se va alipi ambelor limite laterale de proprietate pe o adancime de 15,00 m, urmand ca apoi sa se retraga cu o distanta minima egala jumătate din inaltimea cladirii, masurata in cel mai inalt punct. Cladirea se va retrage fata de limita posterioara cu o distanta minima egala cu inaltimea ei, masurata in cel mai inalt punct, spatiu care va fi amenajat cu access carosabil destinat aprovizionarii spatiilor de la parter, spatii verzi si zona destinata depozitarii deseurilor.

- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Cladirile aflate in imediata vecinatate sunt relativ eterogene din punct de vedere al expresiei arhitecturale. Noile constructii vor urmari ca prin solutia volumetrica si materialele folosite la exterior sa asigure integrarea obiectivului in ambientul zonei, folosindu-se la maxim deschiderea la bulevard si propunandu-se o expresie arhitecturala moderna.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente

Constructiile existente pe parcela de studiu vor fi demolate. Nu exista motive pentru a se interveni asupra altor constructii existente in zona de studiu.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si pietonal principal va fi asigurat din artera principala, Calea Dumbravii, ce delimiteaza parcela pe latura nord-estica. Datorita frontului continuu rezultat prin amplasarea cladirii pe aliniament, accesul autovehiculelor catre interiorul incintei este asigurat prin intermediul unui gang, cu inaltimea de x m, ce asigura, in acelasi timp, parcarea autovehiculelor in subsolul cladirii prin intermediul unui lift. Accesul pietonal se va realiza atat prin gangul destinat autovehiculelor, cat si printr-un acces separat, exclusiv pietonal, cu access direct in zona parterului comercial.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Orientarea cladirii este conditionata de suprafata terenului si prevederile PUG, iar apartamentele vor fi astfel orientate incat sa beneficieze de deschidere catre punctele de interes ale peisajului urban, cat si catre peisajul natural (Muntii Fagaras, Muntii Cindrel, etc.), etajul retras permitand crearea unei terase de pe care perceperea acestora sa fie optima.

- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

Gunoii menajer va fi depozitat in pubele amplasate in incinta, de unde va fi transportat cu masini specializate de catre o firma autorizata.

Prin functiunile propuse nu sunt afectate calitatea aerului si a solului si nu se produce poluare fonica excesiva.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor prevedea spatii verzi de folosinta comuna in zona posterioara a parcelei, pentru toti locatarii, prin inierbarea terenului si plantarea de arbusti de talie mica, medie si mare. Se asigura spatii libere de folosinta comuna in proportie minima de 10% din SCD a locuintelor, dar nu mai putin de 5% din SCD totala la nivel de parcela. Astfel, prin proiect se propun 129,5 mp de spatii verzi aferenti celor 666 mp SCD locuinte.

- Regimul de construire

Cladirea va fi amplasata pe aliniamentul rezultat in urma retragerii si va avea regimul de inaltime S+P+3E+ER, unde inaltimea maxima la aticul etajului neretras (etaj 3) va fi de maxim 15,50 m, iar inaltimea maxima a cladirii (atic etaj 4), va fi de 20,00 m. Conform PUG, pentru terenuri cu adancime mai mare de 25,00 m, procentul de ocupare al terenului este 40%. Procentul de ocupare al terenului propus prin proiect este 34,90%.

- Coeficientul de utilizare a terenurilor

Conform PUG, pentru terenuri cu adancime mai mare de 25,00 m, coeficientul de utilizare al terenului este 1,6. Coeficientul de utilizare al terenului propus prin proiect este 1,6.

- Asigurarea utilitatilor

Amplasamentul studiat are posibilitati de racordare la retele edilitare, amplasate pe domeniul public

In vederea construirii imobilului propus vor fi intocmite documentatii tehnice specifice pe specialitati. Acestea vor trebui sa corespunda normelor actuale si legislatiei tehnice in vigoare. Inceperea lucrarilor se poate face numai dupa obtinerea tuturor avizelor si autorizatiilor necesare. Conditiiile impuse in avizele emise de autoritati si de societatile care administreaza retele trebuie de asemenea respectate.

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 vor marca traseele cu banda avertizoare.

Documentatiile de proiectare vor fi intocmite de societati autorizate pentru lucrarile respective.

- Bilant teritorial pentru parcela studiata

Suprafata teren = 506 mp, S. ref. calcul POT, CUT = 506+0,5x53,8=533 mp

SC max = 532,92 x 40% = 213,2 mp

SC propus = 186 mp

SD max (supraterana) = 532,92 x 1,6 = 852,67 mp

SD propus = 852 mp

POT max = 40%; CUT max = 1,6

POT propus = 34,90%; C.U.T. propus = 1,6

Necesar spatii libere de folosinta comuna (CF nr.116576)

SCD locuinte = 666 mp

Calcul nec. spatii libere de folosinta comuna : 666 x 10% din SCD locuinte = 66,6 mp;

propus 130 mp (din care 70 mp sp. verde + 60 mp sp. verde peste subsol)

Total spatii verzi la nivel de parcela = 130 mp

S_{teren} initial	506 mp
S_{cedat}	53,8 mp
S_{teren} dupa cedare	452,2 mp
S_{teren} de referinta (S_{teren} initial + 0,5 x S_{cedat})	533 mp

BILANT TERITORIAL - PROPUS CF nr. 116576

suprafata construita (SC)	186 mp
suprafata construita defasurata (SCD)	852 mp
spatii de folosinta comuna (min.10% SCD locuinte)	130 mp
platforme, circ. carosabile si pietonale (S_{rezultat})	136,2 mp
POT propus	34,90%
CUT propus	1,6

Necesar parcar

Locuinte colective (multifamiliale)

7 apartamente x 1,5 = 11 locuri de parcare

Spatii comerciale

sp. com. 1: 92 mp x 1 loc/200 mp SCD = 1 loc

Total necesar parcar = 12 locuri de parcare;

Total asigurat = 14 locuri in subsol

5. CONCLUZII

Investitia propusa se incadreaza atat din punct de vedere arhitectural, cat si din punct de vedere functional in caracterul zonei, respectand prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Sibiu aprobat.

Dupa aprobarea PUD-ului, este necesara parcurgerea fazelor de proiectare ulterioare, necesare pregatirii si demararii investitiei.



Intocmit,
arh. Cristian Sandru
urb. Ioana Pascu