

## MEMORIU DE PREZENTARE

**Denumirea proiectului:** întocmire și aprobare PUZ inițiat cf. Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, pentru: CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE

**Initiator/Proprietar:** CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL jud. Sibiu, Sibiu, strada Deventer nr 25, bloc 25

**Amplasament:** jud. SIBIU, Sibiu, str. Macului, nr.FN; CF 119444 Sibiu și CF 109645 Sibiu

**Proiectant:** S.C. PROIECT CITY RESIDENCE S.R.L.  
sef proiect urbanism: arh. urb. Radu Trășan  
proiectat: arh. urb. Octavian Mitrea

**Studiu geotehnic** geo. Radu Berghea

**Studiu trafic** ing. Adrian Muntean

**Proiectant instalații** ing. Constantin Borcea

**Studiu ridicare topo** top. Vrabie Adrian

**Proiect număr:** 07/2023

**Data elaborării:** Aviz de oportunitate - nr. 4/30.04.2024  
Documentație preliminară analizată în CTATU -  
Informarea și consultarea publicului -  
Avizare -

### CUPRINS

#### - MEMORIU DE PREZENTARE -

#### I. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natură
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale PUG.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### IV. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

**Denumirea proiectului:** întocmire și aprobare PUZ inițiat cf. Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, pentru: CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE

**Initiator/Proprietar:** CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL jud. Sibiu, Sibiu, strada Deventer nr 25, bloc 25

**Amplasament:** jud. SIBIU, Sibiu, str. Macului, nr.FN; CF 119444 Sibiu si CF 109645 Sibiu

**Proiectant:** S.C. PROIECT CITY RESIDENCE S.R.L.  
sef proiect urbanism: arh. urb. Radu Trăușan  
proiectat: arh. urb. Octavian Mitrea

**Proiect numar:** 07/2023

**Data elaborării:** Aviz de oportunitate - nr. 4/30.04.2024  
Documentatie preliminara analizata in CTATU -  
Informarea si consultarea publicului -  
Avizare

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație tip plan urbanistic zonal a fost elaborată în scopul de a reglementa zona, precum și de a stabili modul de rezolvare a obiectivelor de utilitate publică și modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor în zona — locuințe cu regim mediu de înălțime L3\*. Zona este amplasată pe frontul nordic al străzii Macului și delimitată la nord de UTR UL3, la sud de UTR UL3 iar la est de ET — zona reglementată.

Parcelele care au generat PUZ este proprietate a societății comerciale CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL și sunt înscrise în CF 119444 Sibiu si CF 109645 Sibiu, localizată la nord de strada Macului.

La cererea initiatorului, a fost obținut certificatul de urbanism cu nr. 1353 din 27/07/2023 prin care este prevăzută necesitatea elaborării unei documentații de urbanism tip PUZ. Scopul elaborării PUZ îl constituie restructurarea zonei prin asigurarea drumurilor publice necesare, asigurarea echipării edilitare, asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice, stabilirea reglementărilor privind accesele, circulația, regimul de construire, funcțiunea, înălțimea maximă admisă, retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelor, precum și caracteristicile arhitecturale ale clădirilor de pe amplasamentul ce face obiectul PUZ.

#### prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform documentației de urbanism nr. U066SB/2008 faza PUG, aprobată prin HCL Sibiu nr. 165 din 28.04.2011, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații aparține intravilanului municipiului Sibiu, respectiv zonei funcționale „UTR L3 — Zona de urbanizare cu regim mediu de înălțime.

În timpul etapei de consultare a populației al noului PUG Sibiu, s-a depus solicitarea nr. 28327 din 15.04.2024, prin care s-a cerut eliminarea încadrării în zona ET și revenirea la destinația UL3, conform prevederilor din PUG 2011, proiectantul noului Plan Urbanistic General al Municipiului Sibiu a transmis, la data de 27.01.2025, următorul răspuns:

„Având în vedere faptul că a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 4/30.04.2024, propunerea PUG va modifica funcțiunea terenurilor în cauză, în conformitate cu acest aviz. Totodată, se va ține cont de posibilitatea ca anumiți avizatori să aducă ajustări suplimentare propunerilor PUG, în funcție de cerințele specifice fiecăruia.

Conform certificatului de urbanism nr 1353 din 27/07/2023 eliberat de Primăria Municipiului Sibiu, parcela este situată în intravilanul municipiului Sibiu.

#### solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe parcela ce a generat prezenta documentație se intenționează construirea unui ansamblu de

locuinte colective cu toate dotările necesare. La solicitarea initiatorului a fost obținut certificatul de urbanism ce menționează interdicție temporară de construire până la elaborarea documentației PUZ.

### 1.3. Surse documentare

#### **lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Planul Urbanistic General al municipiului Sibiu și Regulamentul local de urbanism aferent PUG, nr. U066SB/2008, aprobat prin HCL Sibiu nr. 165 din 28.04.2011;
- Certificatul de urbanism nr. 1353 din 27/07/2023, eliberat de Primăria municipiului Sibiu;
- Aviz de oportunitate nr. 4 din 30/04/2024 emis de Primăria municipiului Sibiu.
- SDEE AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT Nr. 7020231226814 / 01.03.2024
- Aviz tehnic ANIF pentru PUZ nr 29/ 15.02.2024

#### **lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- ridicarea topografică întocmită de ing. A. Vrabie, posesor al certificatului de autorizare seria RO-SB-F nr 0115
- studiul geotehnic întocmit de geolog Radu Berghea.

#### **date statistice**

Nu este cazul

#### **proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu este cazul

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### 2.1. Evoluția zonei

#### **date privind evoluția zonei**

Conform PUG Sibiu, terenul este situat în intravilanul municipiului Sibiu, iar conform extrasului de carte funciară, categoria de folosință a terenului este faneata.

Terenul aparține, conform Planului urbanistic general, zonei UTR L3 — locuințe cu regim mediu de înălțime.

În timpul etapei de consultare a populației al noului PUG Sibiu, s-a depus solicitarea nr. 28327 din 15.04.2024, prin care s-a cerut eliminarea încadrării în zona ET și revenirea la destinația UL3, conform prevederilor din PUG 2011, proiectantul noului Plan Urbanistic General al Municipiului Sibiu a transmis, la data de 27.01.2025, următorul răspuns: „Având în vedere faptul că a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 4/30.04.2024, propunerea PUG va modifica funcțiunea terenurilor în cauză, în conformitate cu acest aviz. Totodată, se va ține cont de posibilitatea ca anumiți avizatori să aducă ajustări suplimentare propunerilor PUG, în funcție de cerințele specifice fiecăruia.

#### **caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității**

Momentan, terenul ce a generat prezentul studiu este liber de construcții. Terenurile învecinate ce fac parte din UTR-ul studiat sunt libere de construcții, sau ocupate cu clădiri de locuit (frontul nordic al strazii Macului – UTR L1u)

Evoluția de-a lungul timpului a localității, a dus la o stagnare a dezvoltării în zona amplasamentului. Frontul strazii principale, Calea Surii Mari a cunoscut o dezvoltare rapidă în ultimii ani (zona comercială „Selgros”, centrul comercial „Prima”, etc). În schimb, zona din planul secund a stagnat.

#### **potențial de dezvoltare**

Prin poziție, accesibilitate și posibilitate de cooperare în domeniul edilitar, precum și prin localizarea în zona limitrofă cartierului rezidențial Calea Surii Mari/Obor, zona prezintă posibilități de dezvoltare a funcțiunii rezidențiale, comerciale.

### 2.2. Încadrarea în localitate

#### **poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este situat în intravilanul municipiului Sibiu, în partea nordică a acestuia, Terenul este proprietate privată a persoanelor juridice, conform extrasului CF 119444 Sibiu și CF 109645 Sibiu — proprietate SC CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL.

#### **relacionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona studiată este deservită de o cale de circulație majoră, respectiv Calea Șurii mari, ce realizează legătura cu zona centrală a orașului, precum și legătura cu rețeaua de circulație rutieră națională și internațională A1. Amplasamentul studiat se găsește la aproximativ 4 km de centrul municipiului Sibiu, cu toate echipările edilitare și de interes general aferente unei astfel de

zone, și partea de vest a intravilanului localității precum și în imediata vecinătate a centrului comercial PRIMA Shopping Center.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

**elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează în zona de terasă a râului Cibin. Din punct de vedere al stratificației terenului, perimetrul cercetat este caracterizat prin existența unei stratificații uniforme și orizontale. Astfel, s-a executat un foraj cu adâncimea de 6m CTN, diametru 100mm și analizate în Laborator Gr.II SC Cenconstruct SRL, Timisoara<sup>1</sup>:

|          |                                      |       |       |
|----------|--------------------------------------|-------|-------|
| Foraj F1 | Strat vegetal                        | -0,50 | 0,50m |
|          | Argila prafoasa maronie              | -2,00 | 1,50m |
|          | Argila nisipoasa neagra              | -3,50 | 1,50m |
|          | Argila nisipoasa                     | -6,00 | 2,50m |
|          | Nivel hidrostatic cantonat la -0,70m |       |       |

Pconv = 280kPa.

Fundațiile vor fi dispuse la adâncimea de minim 2,50m față de CTN.

Clima este temperată, de trecere între clima oceanică și cea continentală, cu o temperatură medie de 8,9°C.

Încărcările date din zăpadă sunt de 150 daN/mp.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 0,90 m.

Normativul P100 - 1/2013 încadrează amplasamentul în următorii parametrii seismici: ag = 0,20g, perioada de colt Tc = 0,70 sec și zona „D”.

Nivelul apei subterane – nivelul hidrostatic este cantonat la -0,70m față de CTN.

### 2.4. Circulația

**aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Circulația rutieră majoră se desfășoară pe strada Calea Șurii Mari care realizează legătura cu zona centrală a orașului. În 2025 s-a finalizat sensul giratoriu „Selgros” care facilitează racordul între Calea Șurii Mari și strada Macului. Gabaritul actual al străzii Macului este nesatisfăcător pentru traficul care va fi generat. De aceea, dezvoltatorul își asumă, pe cheltuiala proprie, lărgirea străzii Macului la un profil cu o ampriză de 9,30m (alcatuit din trotuar 1.80m, două benzi de circulație de 3.50m și o zonă verde cu lățime de 50cm), respectiv 10,50m (alcatuit din trotuar 3.00m, două benzi de circulație de 3.50m și o zonă verde cu lățime de 50cm). În prezent, un proiect de lărgirea circulațiilor este în realizare de ing. Maria Cuzic.

Accesul carosabil la parcela ce a generat prezenta documentație se poate face după cum urmează:

- din Calea Șurii Mari — sens giratoriu „Selgros” - strada Macului;

**capacități de transport, greutăți în fluanta circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc.**

Strada Calea Șurii Mari, localizată la est de amplasamentul studiat, strădă de categoria I - magistrală, are la momentul actual ampriza de aproximativ 18 m cu circulație în două sensuri și câte o bandă, respectiv două benzi pe sens, fiind suficientă ca gabarit pentru preluarea traficului. Legătura cu calea Șurii Mari se realizează prin intermediul străzii Macului, având la momentul actual o ampriză de aproximativ 5 m, circulație într-un sens și un trotuar de 1,50 m lățime. Gabaritul drumului este insuficient pentru traficul generat. De aceea, dezvoltatorul își asumă, pe cheltuiala proprie, lărgirea străzii Macului la un profil cu o ampriză de 9,30m (alcatuit din trotuar 1.80m, două benzi de circulație de 3.50m și o zonă verde cu lățime de 50cm), respectiv 10,50m (alcatuit din trotuar 3.00m, două benzi de circulație de 3.50m și o zonă verde cu lățime de 50cm). În prezent, un proiect de lărgirea circulațiilor este în realizare de ing. Maria Cuzic.

**studiu trafic**

**7.PROGNOZA DE TRAFIC PENTRU SCENARIUL „CU PROIECT”**

**7.1. Scenariul contrafactual „fără proiect”**

Fluxurile de trafic de perspectivă se obțin prin confruntarea dintre cererea de transport prognozată pentru orizontul de perspectivă pentru care se realizează analiza și oferta de transport materializată prin rețeaua de transport prognozată pe același orizont de timp. Parametrii primari ai scenariului contrafactual „fără proiect” au fost prezentați anterior. Modificările

<sup>1</sup> Studiu geotehnic, ing. Radu Berghea

ce pot surveni in acest scenariu sunt afectate de lucrari edilitare la punctele rezidentiale amplasate de-a lungul strazii Macului.

#### 7.2. Scenariul contrafactual „cu proiect”

Pentru implementarea scenariului este necesara recalibrarea modelului de transport pentru anii de prognoza.

Pentru scenariul "cu proiect" trebuie luat in considerare cresterea gradului de satisfactie a cetatenilor in utilizarea transportului in

comun, determinata de urmatoorii parametrii:

– Cresterea volumelor de trafic pe segmentul DN14, obiectivul rezidential – Mun.Sibiu.

– Scaderea vitezei de tranzit in zona obiectivului rezidential

– Diversificarea modelului de transport pe segmentul de trafic obiectiv rezidential – Mun.Sibiu.

Proiectul prevede transformarea actualei strazi Macului intr-o artera cu doua benzi de circulatie, cate una pentru fiecare sens.

In acest caz, capacitatea de transport a drumului creste semnificativ.

Aplicat, vom lua in considerare urmatoarele:

$f_w=1$  (Factor de lăţime), deoarece este indeplinit factorul de latime a drumului de 3,5 m pentru fiecare banda de rulare.

$f_{HV} = 1$  (Factor vehicule grele), deoarece drumul nu va fi utilizat de camioane si autobuze.

$f_p = 1$  (Factor de utilizator), deoarece drumul va fi utilizat doar de soferi rezidenti.

Tinand cont de acesti factori consideram capacitatea reala de transport a drumului la valoarea de 1.700 veh./h pentru fiecare sens de trafic.

Ca urmare, valoarea de varf a volumului de trafic pentru fiecare sens de trafic devine 635 de veh./h.

In concluzie, capacitatea de transport a drumului proiectat va putea prelua volumele de trafic in scenariul contrafactual "cu proiect".

#### concluziile studiului de trafic

1. Traficul rutier existent este determinat de activitatile strict rezidentiale din zona si are un caracter ciclic, usor de previzionat, inscriindu-se in valoarea capacitatilor de transport ale drumului.

2. Valorile actuale ale volumelor de trafic sunt influentate de traficul pe segmentul DN14 pe ambele sensuri, valori ce sunt influentate strict obiectiv de programul de lucru al Targului Obor, cat si de programele de functionare a obiectivelor comerciale din zona.

3. In vederea desfasurarii unei circulatii in conditii depline de siguranta si confort pe reseaua stradala existenta, se recomanda reamenajarea spatiilor laterale ale drumului, amenajarea trotuarului si imbunatatirea factorului de latime.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

##### principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul ce a generat prezentul studiu este liber de constructii. Limitrof zonei studiate, la est se află o zonă de locuinte si o zona de activitati economice cu caracter tertiar (fara productie).

Evolutia de-a lungul timpului a localităţii, a dus la o stagnare a dezvoltarii in zona amplasamentului. Frontul strazii principale, Calea Surii Mari a cunoscut o dezvoltare rapida in ultimii ani (zona comerciala „Selgros”, centrul comercial „Prima”, etc). In schimb, zona din planul secund a stagnat.

##### relaţionări între funcţiuni

Zona studiata, incadrata UL3 se afla in interiorul UTR UL3.

##### gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcela ce a generat prezenta documentatie este libera de constructii.

##### aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în zonă constă, așa cum s-a menționat, în construcții destinate locuirii, cu regim de înălțime P+2 (frontul nordic al strazii Macului) construite sau reabiliteate dupa 1980 si aflate în general într-o stare bună. In rest zona este libera de constructii

##### asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este deservită din acest punct de vedere, de zona dezvoltată pe ambele fronturi ale străzii Calea Surii Mari, și respectiv de zona centrală a orașului, localizată la o distanță de 4 km, de care este legată prin intermediul străzii Calea Surii Mari și respectiv a străzii Macului.

##### asigurarea spațiilor verzi

Se impune reconfigurarea și replantarea vegetației în interiorul parcelei, precum și realizarea de plantații de

aliniament. În acest sens, se propune instituirea unor plantații de aliniament de-a lungul străzii Macului, pe strada F.N. situată la nordul terenului studiat, precum și pe limitele laterale ale parcelei, în spațiul dintre limita de proprietate și parcaje.

De asemenea, în cadrul zonelor de parcare vor fi amenajate insule verzi plantate, contribuind la îmbunătățirea microclimatului și la integrarea peisageră a ansamblului. În spațiile libere de construcții se vor amenaja locuri de joacă, precum și alte zone verzi și intervenții de amenajare peisageră.

*se va evita impermeabilizarea terenului*

În zonele aferente amprentei subsolului (subteran: parcaje, adăpost ALA), la nivel suprateran se propune amenajarea unei piațete urbane, care va include terase verzi înierbate, mobilier urban, plantații în ghivece, pavaje din dale înierbate, circulații pietonale, locuri de joacă și zone destinate relaxării.

**existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

**principalele disfuncționalități**

Gabaritul actual al străzii Macului este nesatisfăcător pentru traficul care va fi generat. De aceea, dezvoltatorul își asumă, pe cheltuiala proprie lărgirea străzii Macului la un profil de 9,30m (în dreptul zonei de case), respectiv 10,50m (în dreptul ansamblului propus). Ca soluție, în prezent se realizează un proiect de lărgirea circulațiilor de îng. Maria Cuzic.

De asemenea, conform studiului geo, rezulta faptul că nivelul apei subterane ridică, *nivelul hidrostatic este cantonat la -0,70m față de CTN.*

Zona studiată este flancată în partea de vest de o zonă încadrată Et- ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE TERȚIARE (fără producție). Cu toate acestea, doar frotul străzii principale, Calea Surii Mari, a cunoscut o dezvoltare rapidă în ultimii ani (zona comercială „Selgros”, centrul comercial „Prima”, etc). În schimb, zona din planul secund, adică zona zonei studiate, a stagnat. Ca măsură, s-a prevăzut o retragere de 15,00m a edificabilului față de limita laterală vestică.

## 2.6. Echipare edilitară

**stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Utilitățile vor fi asigurate din rețelele tehnico-edilitare ale orașului - energie electrică, gaz, apă, telefonie.

**principalele disfuncționalități**

Rețele edilitare existente pe strada Macului, vor fi prelungite.

## 2.7. Probleme de mediu

**relația cadru natural - cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu ordonanța de urgență nr 195 / 2005 privind protecția mediului cu completările aferente.

**evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

**marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Amplasamentul este traversat de o linie electrică aeriană de 110kV (se menține) și de două linii LEA 20kV (ambele propuse LES 20KV)- cf. aviz favorabil condiționat nr. 7020231226814/01.03.2024.

**evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

**evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației sunt analizate și preluate în urma procedurii de informare și consultare a publicului, în conformitate cu HCL Sibiu nr. 137 din 28.04.2011.

Punctul de vedere al administrației publice locale s-a manifestat în prevederea în planul urbanistic general a restructurării zonei cu caracter industrial și prevederea de locuinte cu regim mediu de înălțime pentru amplasamentul studiat.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică pune în evidență un teren relativ plat - +407.95m la limita nordică, respective +407.20m la limita sudică – pe o lungime de 285m.

Parcelele proprietate CITY RESIDENCE CONSTRUCT ce au generat prezentul studiu (CF 109645 Sibiu, S-10400mp si CF 119444 Sibiu, S=22700mp), au formă regulată, cu latura paralelă cu macului având aproximativ 88 m lungime si mergând în adâncime aproximativ 283-302 m.

Conform studiului geotehnic, având în vedere structura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se pot trage următoarele concluzii:

Din punct de vedere al stratificatiei terenului, perimetrul cercetat este caracterizat prin existenta unei stratificatii uniforme si orizontale. Astfel, s-a executat un foraj cu adancimea de 6m CTN, diametru 100mm si analizate in Laborator Gr.II SC Cenconstruct SRL, Timisoara<sup>2</sup>:

|          |                                      |       |       |
|----------|--------------------------------------|-------|-------|
| Foraj F1 | Strat vegetal                        | -0,50 | 0,50m |
|          | Argila prafoasa maronie              | -2,00 | 1,50m |
|          | Argila nisipoasa neagra              | -3,50 | 1,50m |
|          | Argila nisipoasa                     | -6,00 | 2,50m |
|          | Nivel hidrostatic cantonat la -0,70m |       |       |

Pconv = 280kPa.

Fundațiile vor fi dispuse la adâncimea de minim 2,50m față de CTN.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform documentatiei de urbanism faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sibiu nr. 165 din 28.04.2011, terenul este situat în intravilanul municipiului, în partea vestică a acestuia, în zona UTR UL3 Locuinte cu regim mediu de înălțime.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare.

#### 3.4. Modernizarea circulatiei

**organizarea circulatiei și a transportului in comun (modernizarea și completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizări etc.)**

Realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii implică viabilizare a terenurilor în primul rând în directia configurării unei retele de circulatie carosabilă și pietonală coerente atât prin modernizare drumurilor existente, cât și prin prelungirea unor noi străzi, conform prevederilor PUG.

În acest sens, strada Macului va fi adusa la un profil de 9,30m (alcatuit din trotuar 1.80m, doua benzi de circulatie de 3.50m si o zona verde cu latime de 50cm), respectiv 10,50m (alcatuit din trotuar 3.00m, doua benzi de circulatie de 3.50m si o zona verde cu latime de 50cm). Acesta va fi extins spre vest pentru a realiza legătura cu ansamblul rezidential ce urmează a se dezvolta

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG. În situatiile care prevăd functiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Pentru parcelele ce au generat prezenta documentatie, platformele de parcare au fost dimensionate functie de datele de tema ale initiatorilor, cu respectarea prevederilor PUG. Platformele de parcare vor fi detaliate la fazele ulterioare (documentații pentru obtinerea autorizatiei de construire).

**organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati)**

Circulatia pietonală si circulatia pentru biciclisti în interiorul amplasamentului va fi deservită de trotuarele

<sup>2</sup> Studiu geotehnic, ing. Radu Berghea

și respectiv piste de biciclete ce bordează circulațiile rutiere.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere a zonificării funcționale, conform documentației de urbanism faza PUG și RLU, aprobată prin HCL Sibiu nr. 165/28.04.2011, amplasamentul studiat se află situat în intravilanul municipiului Sibiu, respectiv în zona de locuinte cu regim mediu de înălțime, localizată în partea nordică a intravilanului, parcelele proprietate CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL ce au generat prezenta documentație având categoria de folosință faneată, conform extrasului CF.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1353 din 27/07/2023**, eliberat de Primăria municipiului Sibiu este solicitată elaborarea unei documentații de tip plan urbanistic zonal pentru stabilirea modului de configurare a zonei.

Construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiilor posibile, respectiv locuinte și echipamente publice aferente zonelor de locuinte. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

**Regimul de înălțime** va fi conform planșei nr. U02 - Reglementări urbanistice - zonificare din prezenta documentație și RLU aferent, stabilit la S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R, respectând o înălțime maximă la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras de 16 m și o înălțime maximă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras de 20 m.

**Regimul de aliniere a construcțiilor:** criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere, respectiv zonele edificabile ale parcelelor, sunt următoarele:

- regimul de înălțime propus;
- profilele transversale ale căilor de circulație;
- construcțiile învecinate;
- zonele de protecție sanitară;

**Retragerile** se vor face în conformitate cu planșa nr. U.02 Reglementări urbanistice - zonificare din prezenta documentație și RLU aferent.

Este prevăzută o retragere minimă a clădirilor față de aliniamentul nou propus la strada Macului, conform planșei nr. 2 Reglementări urbanistice de 3.00 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 15.00m spre vest respectiv 15.00m spre est.

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul nordic nou propus (strada FN) de 3 m.

**Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă** va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă 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 cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Cuplarea este permisă dacă este asigurată iluminarea conform normativelor.

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime S+P+1 + mansardă se admite un **POT maxim** de 35%, iar pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât S+P+1 + mansardă se admite un **POT maxim** de 25%.

Se admite un **CUT maxim** de 1,08 – (suplimentare CUT cu 20% cf. lg. 350/2001, art 32, alin.7).

### BILANȚ TERITORIAL

#### SUPRAFETE EXISTENTE - DOMENIU PUBLIC / PRIVAT

| Proprietatea                  | NR CF                    | Suprafata initială |    | Suprafata reglementată |    |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|----|------------------------|----|
| Proprietar privat             | CF 123404 -prop privata  | 4400               | mp | -                      | mp |
| CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL  | CF 119444 -prop CITY     | 22700              | mp | 22700                  | mp |
| CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL  | CF 109645 - prop CITY    | 10400              | mp | 10400                  | mp |
| Mun. Sibiu dom. Public        | CF 128517 (str. Macului) | 2335               | mp | 1968                   | mp |
| Dom. public al Statului Român | canal desecare CP "C"    | 1940               | mp | 1940                   | mp |

**SUPRAFETE REZULTATE DUPA CEDARE - DOMENIU PUBLIC / PRIVAT**

| Suprafață propusă spre cedare<br>domeniul public al<br>Municipiului Sibiu<br>(dezmembrare) |    | Suprafață rămasă în<br>prop. domeniul public al<br>Municipiului Sibiu |    | Suprafață rămasă în<br>prop privată |    | Suprafață proprietate<br>Statul Român |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------|----|---------------------------------------|----|
| Pe baza de PUZ                                                                             | mp | 0                                                                     | mp | 4400                                | mp | 0                                     | mp |
| 1117                                                                                       | mp | 0                                                                     | mp | 21583                               | mp | 0                                     | mp |
| 179                                                                                        | mp | 0                                                                     | mp | 10221                               | mp | 0                                     | mp |
| 0                                                                                          | mp | 1968                                                                  | mp | 0                                   | mp | 0                                     | mp |
| 0                                                                                          | mp | 0                                                                     | mp | 0                                   | mp | 1940                                  | mp |

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - zona reglementări PUZ (zona L3\* +dom. Public + Stat Roman)**

|                                                                                                                                                                                     |       |    |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|---------|
| Total suprafață reglementată                                                                                                                                                        | 37008 | mp | 100.00% |
| Total Suprafata Domeniu Public                                                                                                                                                      | 3264  | mp | 8.82%   |
| Total Suprafata Statul Român                                                                                                                                                        | 1940  | mp | 5.24%   |
| Total suprafață privată rezultată - L3* (teren aferent investiție pentru care se va emite A.C., cu calculul indicatorilor urbanistici efectuat la suprafața inițială de 33.100 mp.) | 31804 | mp | 85.94%  |

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Dezvoltarea echipării edilitare în zona studiată se referă la repositionarea rețelilor supratereane existente prin mutarea acestora subteran, conform legislației în vigoare.

**alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va asigura prin branșament nou la rețeaua de apă a localității, dimensionat corespunzător.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a imobilelor ce urmează a se construi pe terenul mai sus menționat, se propune o extindere de rețea de apă executată cu teava \_ mm, din Str. Macului, pentru a acoperi necesarul de apă pentru viitoarele construcții.

Conform SR 1343-1/2006 și distribuției consumatorilor, necesarul de apă potabilă este următorul:

- pentru o clădire de tip P+ 3E+R (20-22 apartamente, regim de înălțime max. 18 m)

Debitul maxim orar:  $Q_{or\ max} = 1.83\ mc/h$ , ca urmare se propune câte un branșament PEID 50 mm, care să satisfacă nevoile de consumuri de apă pentru 22 apartamente.

Pentru un imobil de tip P+3E+ R se va dimensiona un branșament de apă potabilă conform dotărilor tehnico-sanitare astfel:

-lavoar=27x0,35=8.1

-cadă baie=27x1=27

-vas wc=27x0,5=13.5

-spălător bucătărie=23x1=23

-mașină de spălat rufe=23x1=23

$ZE=95.95$ , pentru  $c=0,4$  rezultă un debit de calcul, pentru dimensionarea branșamentului:

$q_c=1.83\ /s$

Pentru fiecare imobil se dimensionează un branșament de alimentare cu apă PEID 50, cuplată la conducta stradală propusă PEID 110.

**canalizare**

Racordul de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua de canalizare a localității.

Apele pluviale vor fi colectate și dirijate la rețeaua publică de canalizare pluvială.

Canalizarea potențialelor imobile se va realiza în sistem divizor, apele reziduale menajere fiind preluate prin intermediul unei canalizări subterane realizată din tuburi PVC-KG, care apoi se vor deversa în căminul de racord canalizare menajeră propus, și apoi prin intermediul racordului din PVC KGM 160 mm, apele uzate se vor deversa în rețeaua de canalizare menajeră stradală propusă.

Apele pluviale vor fi preluate prin jgheaburi și burlane și deversate în pârâul existent în zonă.

Conform STAS 1795/87 și STAS 1846/90 rezultă următoarele debite de calcul pentru canalizarea menajeră:

Debitul orar maxim pentru un imobil P+ 3E+R:

$q_s \max = 3 \text{ l/s}$  ;  $q_s = 0,49$

$Q_c = 3,35 \text{ s} \Rightarrow$  Racord de canalizare PVC- KG 110 mm - pt. un potential imobil, cuplat la căminul de racord canalizare menajeră.

Pentru colectarea apelor uzate menajere se dimensionează conductele de canalizare PVC-KG 110 pentru racord, respectiv PVC-KG250 pentru conductele stradale.

Racordul canal se va poza la adâncimea minimă de îngheț și se va realiza cu panta optimă, continuă și se va lega printr-o piesă specială de racord etanșă, fiind prevăzută cu mufa flexibilă la punctul de cuplare în colectorul stradal.

Căminele de vizitare și de racord ale canalizării proiectate se vor realiza din tuburi de beton armat Dn 800mm și vor fi prevăzute cu capace de tip necarosabil.

#### **canalizarea pluvială**

Pentru a prelua apele pluviale de pe întreaga suprafață a construcțiilor și parcajelor racordul de canalizare pluvială propusă va fi PVC 160 mm care va deversa apele pluviale controlat, în pârâul aflat în zonă.

#### **alimentare cu energie electrică**

##### Retele de energie electrică existente

Sistemul centralizat de alimentare cu energie electrică existent în prezent se află pe stăzile adiacente zonei studiate astfel:

- Pe strada Macului există linii electrice subterane 20 kV care alimentează PT;
- La limita nordică a amplasamentului există traseul rețelei de înaltă tensiune LEA 110 kV între stâlpii. \_\_\_\_ cu un culoar de siguranță de 37 m din axul LEA.
- Terenul este străbătut de două linii LEA 20kV, ambele propuse LES 20kV.

##### Retele de energie electrică propuse

Alimentarea zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de energiei electrice, medie tensiune, LEA 20 kV, localizată la limita de sud a parcelei ce a generat prezenta documentație.

#### **Telecomunicații**

Se va realiza racordul la rețeaua din zona.

#### **alimentare cu gaze naturale**

##### Retele de gaze naturale – situație existentă

Pe strada Calea Surii Mari există o conductă de gaze naturale, presiune \_\_, îngropată, \_\_".

Pe strada Macului există o rețea de gaze naturale, presiune \_\_, îngropată, executată cu teava din \_\_\_\_.

##### Retele de gaze naturale — situația propusă

Pentru alimentarea cu gaze natural a zonei propuse prin PUZ și racordare la rețeaua de gaz existentă se propune extinderea acestora din rețelele existente, respectiv din conducta de presiune redusă existent pe strada Macului.

Bransamentele se vor termina la capăt cu un post de reglare de presiune și vor fi dimensionate corespunzător debitului instalat.

Contorizarea consumului de gaz se va realiza în cadrul PRM-ului care va fi amplasat la limita de proprietate cu acces direct din exterior.

La realizarea extinderilor de conducte de gaz și a bransamentelor se va ține cont de distanțele de siguranță și coexistența dintre rețeaua de gaz și celelalte utilități/construcții stipulate în Normativul NTPEE 2008.

Pentru obținerea acordului de acces la sistemul de distribuție beneficiarii trebuie să depună o documentație tehnică realizată de o societate autorizată ANRE către distribuitorul licențiat de gaze

naturale din zonă pentru stabilirea soluției de racordare și acordarea accesului la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Pe tot parcursul realizării proiectării și executiei lucrărilor de gaze se va respecta L 319 /2006 — Legea securității și sănătății în muncă.

#### **salubritate**

Colectarea deșeurilor se va realiza în spații special amenajate, iar evacuarea acestora se va efectua pe bază de contract de către o firmă de specialitate. Pubelele pentru evacuarea gunoierului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incintă. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului.

După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv;

**COLECTAREA DEȘEURILOR**

| Deșeuri (5 fracții)      | TIP                    | Capacitate container nr. locuitori | Populația rezidentă din zona reglementată | Nr. containere necesare |
|--------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| HARTIE SI CARTON         | CONTAINER IGLOO 1,1MC  | 250                                | 1000                                      | 4                       |
| DEȘEURI PLASTIC SI METAL | CONTAINER IGLOO 1,1MC  | 110                                |                                           | 9                       |
| DEȘEURI STICLA           | CONTAINER IGLOO 1,1MC  | 250                                |                                           | 4                       |
| DEȘEURI BIODEGRADABILE   | CONTAINER NORMAL 1,1MC | 110                                |                                           | 9                       |
| DEȘEURI REZIDUALE        | CONTAINER NORMAL 1,1MC | 110                                |                                           | 9                       |

**3.7. Protecția mediului**
**diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

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

**epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tevi de canalizare racordate la rețeaua de canalizare menajeră publică. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate și deversate la colectoarele de ape pluviale aferente drumului.

**depozitarea controlată a deșeurilor**

Deseurile vor fi colectate selectiv în recipiente speciale, depozitate în locuri special amenajate în acest scop și evacuate de către firme de profil.

**recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul.

**organizarea sistemelor de spații verzi**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantatii înalte și medii.

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

**protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

**valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

**eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

**3.8. Obiective de utilitate publică**
**listarea obiectivelor de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică sunt căile de circulație, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

**identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă**

Parcela pe care urmează a se realiza investiția ce a generat prezenta documentație este proprietate privată a persoanelor juridice. Parcelele de pe amplasamentul studiat sunt de asemenea proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

**determinarea circulației terenurilor**

Prin prezenta documentație sunt prevăzute cedări de terenuri în scopul realizării obiectivelor de utilitate publică, conform planșei nr. 4 - Proprietatea asupra terenurilor.

#### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

##### **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Intervenția urbanistică propusă completează prevederile PUG al municipiului Sibiu, atât din punct de vedere funcțional cât și prin modul de conformare a construcțiilor, circulațiilor și parcajelor, prezentul studiu urmărind clarificarea și detalierea prevederilor PUG pe zona studiată.

##### **categorii principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare**

Soluția propusă poate fi implementată prin crearea cadrului legislativ corespunzător - regulament local de urbanism. Categoriile principale de intervenție le constituie modul de configurare a circulațiilor pe amplasamentul studiat, traseul rețelilor edilitare, conformarea construcțiilor în relație cu amplasamentul, amenajarea acceselor și a parcajelor.

##### **priorități de intervenție**

Nu este cazul.

##### **etapizarea investiției**

Etapizarea propusă pentru realizarea investiției este structurată în opt etape succesive, desfășurate în perioada iunie 2027 – octombrie 2032, conform unui scenariu optimist. În **Etapa 1** (06.2027 – 01.2028) se prevede lărgirea profilului străzii Macului, suportată de dezvoltator, precum și realizarea unui drum tehnologic necesar organizării de șantier. **Etapa 2** (01.2028 – 10.2028) constă în construirea parcerii subterane aferente ansamblului. În **Etapa 3** (10.2028 – 08.2029) se realizează primul corp de clădire (Bloc 1), urmată de **Etapa 4** (08.2029 – 10.2029), care presupune finalizarea drumului din incinta din partea de vest. **Etapa 5** (10.2029 – 12.2030) include realizarea drumului tehnologic interior și edificarea corpurilor de clădire 4 și 5. În **Etapa 6** (12.2030 – 10.2031) se construiește Blocul 3 și se finalizează drumul de incinta. **Etapa 7** (10.2031 – 08.2032) prevede finalizarea buclei de circulație interioară și construirea Blocului 2. În final, **Etapa 8** (08.2032 – 10.2032) cuprinde finalizarea drumului de incinta din partea estică și realizarea amenajărilor peisagere, completând astfel funcțional și estetic ansamblul propus. Ulterior, în **Etapa 9** se vor prelua caii de circulație din incinta (carosabil de 7m și cel puțin un trotuar de 2m) de către Domeniul public al PMS conform autorizației de construire.

**PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.**

**R.L.U. AFERENT PREZENTULUI P.U.Z. A FOST INTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR DE URBANISM INDICATIV GM-007-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 21/21/2000.**

Sibiu, 09.06.2026



Intocmit,  
arh. urb. Octavian Mitrea  
TNA 10389

Sef proiect,  
arh. urb. Radu Trăușan