

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI : **PUZ -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI COMPATIBILE CUT – 1,05 și regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M(R),, - Sibiu zona str.Gen.GRIGORE BASTAN-cartierul Veteranilor,, a beneficiarului PRISCA MARIA din Sibiu str. Ceaikovski nr.27,,**

Nota- memoriu refăcut conform AVIZ OPORTUNITATE nr. 6 din 13.04.2022

-AMPLASAMENT – adiacent - Zona CARTIER VETERANI Sibiu delimitat - Canalul de desecare cu nr. CN- CAD 2645 și Drum de exploatare. cu nr.DE- CAD 2646 - la **V** - Centura ocolitoare/autostrada:- la **N** - Strada G-ral GRIGORE BAȘTAN prelungita cu canalul cu nr. CN - CAD.2852 - la **E** - Drum de exploatare DE- 2850 - Canal de desecare CN-2852- Terenurile in folosinta agricola și libere de sarcini cu diferiți proprietari

-FAZA - AVIZ SOLUȚIE – PUZ + CONSULTARE POPULAȚIE

-BENEFICIARI : PRISCA MARIA ,din municipiul Sibiu str. CEALCOVSKI nr. 27

-PROIECTANT GENERAL/SPECIALITATE : S.C.HUBERTUS S.R.L.

arhitect -ȘEPTILICI GHEORGHE

Sibiu str. Pedagogilor nr. 12 ,tel.0269 219762

-DATA ELABORARII :15aprilie 2021

-PROIECT NR. – 313 din 2021 – Actualizat 15.04.2022

1.2. OBIECTUL PUZ

- Construirea unui microcartier cu locuințe colective și individuale ,cu **posibilitatea amplasarii unor dotări compatibile în principal la parterul construcțiilor** urbanizarea zonei conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr.165 din 28.04.2011

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiilor realizabile in perioada imediata dar și in perspectivă

- Reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale, în interiorul UTR – și legatura cu alte UTR-uri

- Integrarea noilor constructii cu cadrulul natural și specificul funcțiunii

- Stabilirea structurii functionale a zonei studiate

- Dezvoltarea urbanistică a zonei care are un puternic potențial de dezvoltare , activități de cazare și alte funcțiuni compatibile .

- Protejarea cadrulului nantural și a biodiversității specifice zonei – deși zona nu se înscrie în categoria ariilor naturale protejate .

- Protejarea sanatatii populatiei si mediului prin amenajarea unei funcțiuni optim amplasate și în conformitate cu standardele UE;

- Întarirea capacitatății tehnice si manageriale in Judetul Sibiu in implementarea si operarea unor proiecte finantate din surse proprii și eventual internaționale;

- Sustinerea autoritatilor locale in adoptarea unei strategii eficiente cu privire la tarife, taxare si colectarea taxelor;

-Atragerea atentiei populatiei asupra problemelor legate de beneficiile proiectului, asupra dezvoltarii activității economice din zonă și județ cu importante valente .

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- LEGEA 350/2001 modificată și complectată prin OUG nr.100 din 12.2016

– R.G.U. aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare a a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04-2000 ; Reglementările din PUG și prevederile RLU aferent PUG ;

(PUG)PLAN URBANISTIC GENERAL – Sibiu și RLU al municipiului Sibiu – aprobat prin HCL nr. 165/28/04/2011

- **CertIFICATELE DE URBANISM** Nr. 994 din 20.05.2020 și nr. **543 din 14.04.2022** emise de Primăria municipiului Sibiu

- **Avizul de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022** emis de Primăria municipiului Sibiu acceptat ca zona UTR tip UL3 – zona de urbanizare – în baza proiect întocmit de SC HUBERTUS SRL – sef proiect arh. G.Șeptilici

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

- Studiile de biodiversitate ale județului Sibiu

-ACORD-ul nr.20166/18.03.2022 a CNAIR S.A. –București

-AVIZ-ul nr. 20/185/25.03.2022 a DRDP Bv.-privind limita zonei de protecție a autostrazii

-Adresa nr. 27247/07.04.2022 a MC-DJC Sibiu–clarificare zonă de cercetare arheologica .

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona este situată în intravilanul municipiului Sibiu într-o poziție favorabilă dezvoltării unei structuri de locuire fiind adiacent la cartierul veteranilor Sibiu și cu destinație de urbanizare ..

Deoarece zona studiată ca amplasament, va forma un nucleu important în strategia de dezvoltare a zonei , se consideră că trecerea de la situația actuală a unui teren intravilan în folosință agricolă la teren intravilan cu destinația **construire locuințe și dotări aferente și compatibile** – este o evoluție extrem de favorabilă iar zona prezintă un potențial de dezvoltare important dar cu menținerea funcțiunii studiate prin PUZ –

Terenurile care fac obiectul PUZ-ului din zona de reglementare ,inclusiv cele care aparțin celor doi inițiatori - d-nul/na PRIȘCA MARIA și NICOLAE din Sibiu str. Ceaikovski nr. 27 și SC.BIG-BANG CYTY S.R.L.d-nul/na –ONOFREI MOSCU ANDREEA-IOANA și sunt libere de sarcini
De asemenea adiacent terenului delimitat pentru zona de reglementare există rețele : apa, canalizare, energie electrică , gaz .

Se menționează că prin planșa anexă și la Avizul de oportunitate a elaborării PUZ – nr. 6 din 13.04.2022 s-au stabilit două tipuri de zone pentru analiză și care au următoarele caracteristici :

1) **ZONĂ DE STUDIU** cu o suprafață de cca **268.244 mp** este delimitată de :

- Centura ocolitoare/autostrada:- la **N**

- parțial cartierul veteranilor – strada G-ral GRIGORE BAȘTAN - la **S și E**

- partial strada Drumul Ocnei la **E**

- canalele de desecare cu nr. CAD - CN 2675, CN - 2645 ,

- drumuri de exploatare De. cu nr. DE- 2646

- si terenul extravilan - la **V**

Zona include :

- terenurile proprietate din zona de reglementare – terenuri libere de sarcini și care formează cele 3 zone de mobilare – dintre care două parcele au fost generatoare de PUZ – CF.10418-Sibiu și CF-101161-Sibiu care face obiectul altui PUZ

- Strada G-ral GRIGORE BAȘTAN - care este propusa la modernizare

- Terenul dintre terenurile proprietate și până la Centura ocolitoare pe care se propune o strada de colectare

- De. cu nr. De-CAD 2646 care se propune a se prelunși si moderniza ca strada cu carosabil de 7 m. – 2 fire de circulație-dar rămâne drum de exploatare extravilan în afara zonei de reglementare .

- Drumurile de exploatare De- 2850 , De- 2535, De- 2849/2/2/3, De- 2849/1/2/3/5, - Canalele de desecare .-CN -2534 , CN-2852 , CN 2645 , CN- 2534 , CN – 2635 -parțial

- Terenurile in folosinta agricola și libere de sarcini cu diferiți proprietari din afara zonei de reglementare

- O rețea de medie tensiune LEA de 110 KW care traversează (musca) din colțul stâng al zonei de reglementare la N – V

- doua LEA la sudul zonei dar înafara zonei de reglementare .

În zona de studiu ,conform condițiilor din Avizul de oportunitate s-au analizat in principiu propunerile de drumuri și modernizarea celor existente(dupa caz) pentru a se asigura optim și în perspectivă legaturile cu celelalte zone ale Sibiului .

2) **ZONĂ DE REGLEMENTARE** –care are limita stânga calata pe limita de intravilan va forma un singur - **(UTR)–LOCUIŢE-ŞI DOTĂRI AFERENTE COMPATIBILE CUT – 1,05 și regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M(R)**,, cu o suprafață **S = 105.100** mp delimitată conform planșa anexă la Avizul de oportunitate a elaborării PUZ – nr. 6 din 13.04.2022 – include și este delimitată de :

- Canalele de desecare. CN- CAD 2645 - la **V**

- Centura ocolitoare/autostrada:- la **N**

- Strada G-ral GRIGORE BAȘTAN prelungita cu canalul cu nr. CN - CAD.2852 - la **E**

- Drumuri de exploatare De- **2850**- limita la **S** , De-2849/2/2/3 , De – 2849/1/2/3/5 ,

- Canale de desecare CN-2852 , CN – 2534 (parșial) , CN- 2675 , CN - 2635

- Terenurile in folosinta agricola și libere de sarcini cu diferiți proprietari

- O rețea de medie tensiune LEA de 110 KW care traversează (musca) din colțul stâng al zonei de reglementare - la **N – V**

- doua LEA la sudul zonei dar înafara zonei de reglementare – la **S** .

-Rețelele de medie tensiune care creează o zonă de 18 m din axul traseului - pe ambele părți ale rețelei ca zonelor de protecție .

De asemenea centura ocolitoare are un culoar de protecție de 50 m. din axul carosabilului – stanga-dreapta – conform.PUG.aprobat și Ordin 41/97 actualizat art.16 și 9(3) – ACORD-ul nr.20166/18.03.2022 a CNAIR S.A și AVIZ-ul nr. 20/185/25.03.2022 a DRDP Bv

: Inventar coordonate zona de studiu PUZ

Inventar de coordonate			
Nr.pct.	N[m]	E[m]	Z[m]
1	480394.124	432605.636	410.85
2	480505.355	432583.152	411.50
3	480660.231	432550.910	412.18
4	480964.223	432496.096	413.73
5	480922.434	432926.769	414.15
6	480473.818	432653.791	411.36

INVENTAR COORDONATE PARCELA STUDIATA CF 104718 SIBIU

Inventar de coordonate			
Nr.pct.	N[m]	E[m]	Z[m]
1	480747.5600	432808.1300	413.42
2	480761.0208	432685.9307	413.30
3	480765.0588	432686.0566	413.30
4	480943.4274	432702.8347	413.98
5	480927.5800	432876.5000	414.42
6	480879.7100	432886.6000	414.37

Ca terenuri incluse în PUZ(UTR)-zona de reglementare + zona de studiu sunt atât cele strict delimitate de cele două canale de desecare CN – 2852 și CN – 2645 și ocolitoarea cât și terenuri adiacente acestui trunchi și pe care se propun artere de circulație și sunt următoarele ,ca identificare topografică și proprietari :

TABEL

Cu situația juridică a terenurilor incluse in PUZ ,, CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI COMPATIBILE – Sibiu zona str.Gen.GRIGORE BASTAN

Nr.	NR. CADASTRAL/CF	NUME PROPRIETAR/adresa	SUPR. ACTE
1	CF. 101161 SIBIU ; cad. 101161, top. 101161	ONOFREI- MOSCU ANDREIA- ALINA, Sibiu+str. Magheranului 2A	26.700 mp
2	CF. 101162 SIBIU	TOKES KAROLY – comuna Stancesti nr.28A – Jud.Mures	8300 mp
3	CF.120359 SIBIU ; cad. 9948	CRISTEA RODICA CARMEN – Sibiu, str.Stefan cel Mare nr. 50	9300 mp.
4	CF.120365 SIBIU ; Cad. 11304	CHIRILA STANA ,SCARLAT STANA, CHIRILA IOAN, Sibiu – str. Frumoasei, nr. 2/25	5100 mp.
5	C.F. 104718 SIBIU; Nr. CAD.104 718	PRISCA MARIA – Sibiu – str. Ceaikovschi nr 27	30.000 mp.
6	CF. 130308 SIBIU; Cad. 130308	MOLDOVAN LETITIA, strada Malinului, nr.33, Sibiu	700 mp.
7	TP 3766/1; S.CF.-10075- Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/3	LUPU I.-moștenitori	9710 mp.
8	TP 3797/1; S.CF.11500- Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/2	TATU AUREL, Oras Ocna Sibiului, strada de Misloc nr.1, jud. Sibiu.	11500 mp.
9	CF.103719 SIBIU, CAD.103719	TEODOR MARIA- Bucuresti, strada Dorneasa, nr.16, bl.P58, ap.59, sector 5	11076 mp.
10	CF.103718 SIBIU, CAD 103718	Statul Roman, administrare Compania de autostrazi	124 mp.
11	Canal CN - 2852	STATUL ROMÂN prin ANIF- SIBIU	9400mp
12	Canal CN - 2645	STATUL ROMÂN prin ANIF- SIBIU	5500mp
13	Drum de expl. – De - 2646	PRIMARIA SIBIU	5500MP
14	CF.129141 SIBIU, CAD129141 – Str, GRIGORE BASTAN	PRIMARIA SIBIU	26106 mp
15	CAD 127068 – CF-11910621	MARINESCU STEFAN - strada Calea Bucuresti, bloc M15C, ap.18, jud. Dolj; Administrator EUROFARM SRL –Șelimbar 3/4	30000mp
16	CF. 117574 SIBIU, CAD. 117574	TELESPAN CLAUDIU, TELESPAN DANIELA ANCUTA- Sibiu str. Ana Ipatescu,nr.49	7100mp
17	CF.115715 SIBIU, CAD. 6478	ISACU EUGEN, ISAICU MARIA VALERIA - Sibiu str. Tiglarilor 81	18805mp
18	CF. 127069 SIBIU, CAD. 127069	COTARCEA MARIA- Craiova, str. Feldioara, nr. 5, judetul Dolj; MARINESCU VICTORIA- Targu Mures, strada Crangului, nr. 4/18; GHITA DOINA- Craiova, calea Bucuresti, bl.M18A, scara1, ap.8, jud.Dolj.	1000mp
19	TP 3785/1; Nr.CAD. TP – 2533/2/3	MUNTEAN ALEXANDRU, Sibiu, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 74.	2400mp
20	CF. 120262 SIBIU, CAD. 10003	BENDIC ILIE CALIN- Sibiu, strada Nicolae lorga, nr.42.	11200mp
21	Canal CN - 2853	STATUL ROMÂN prin ANIF- SIBIU	600mp
22	CF. 120264 SIBIU, CAD. 10002	BENDIC ILIE CALIN- Sibiu, strada Nicolae lorga, nr.42.	10200mp
23	CF. 120265 SIBIU, CAD. 10001	BENDIC ILIE CALIN- Sibiu, strada Nicolae lorga, nr.42.	6600mp

24	CF. 102237 SIBIU, CAD. 11196	PANZAR MONICA MARIA- Sibiu, strada Ogorului, nr.10	5100mp
25	CF. 124905 SIBIU, CAD. 124905	MACREA SILVIA- Sibiu, str. M. Sebastian,nr. 20A	1500mp
26	CF. 124906 SIBIU, CAD. 10335	MACREA SILVIA- Sibiu, str. M. Sebastian,nr. 20A	5000mp
27	Drum de expl. – De - 2535	PRIMARIA SIBIU	2800mp
28	Canal CN - 2534	STATUL ROMÂN prin ANIF- SIBIU	1900mp
29	Canal CN - 2635	STATUL ROMÂN prin ANIF- SIBIU	8900mp
30	Canal CN - 2675	STATUL ROMÂN prin ANIF- SIBIU	9800mp
31	Teren intre str. Gen. Bastan si CN 2852	PRIMARIA SIBIU	10700mp
32	Drum de expl. – De – 2849/2/2/3	PRIMARIA SIBIU	6300mp
33	Drum de expl. – De – 2849/1/2/3/5	PRIMARIA SIBIU	605mp
34	Drum de expl. – De - 2850	PRIMARIA SIBIU	800mp
35	Canal CN - 2671	PRIMARIA SIBIU	2700mp
36	Nr.CAD TP – 2647/1/15	BAN STAN	2800mp
37	Nr.CAD TP – 2647/1/14	REȘTANȚIA VASILE	8000mp
38	Nr.CAD TP – 2647/1/13	RADU MARIA	10000mp
39	Nr.CAD TP – 2647/1/12	POPA ANA	4000mp
40	CF. 101596 SIBIU	POPA NICOLAE- str.Parului, nr. 32, Sibiu	12000mp
41	Nr.CAD TP – 2647/1/10	NEGREA ANA	4400mp
42	Nr.CAD TP – 2647/1/9	SABAU NICOLAE	5000mp
43	Nr.CAD TP – 2647/1/8	BUTIU IUSTINA	6000mp
44	Nr.CAD TP – 2647/1/7	ANDREICA GHEORGHE	5600mp
45	Nr.CAD TP – 2647/1/6	BUIA ALEXANDRU	5000mp
46	Nr.CAD TP – 2647/1/5	CONTANTINESCU ELENA	6000mp
47	CF. 115653 SIBIU	SOLOMON IOAN, str. Berzelor, nr.33, Sibiu	6800mp
48	Nr.CAD TP – 2647/1/3	OPRIS IOAN	6400mp
49	CF. 129712 SIBIU	HUSAN NICOLAE VIOREL, str. Eschil, nr.37, ap.1	6800mp
50	Nr.CAD TP – 2647/1/1	SATMARI IOAN	6000mp
51	Canal CN – 2647/2	PRIMARIA SIBIU	1900mp
52	CF. 119945 SIBIU	MOHOR COSMIN IOAN	10800mp
53	Teren intre autostrada si limitele parcelelor proprietate privată	PRIMARIA SIBIU – zonă nereglementată Juridic și nedelimitată topografic cu suprafață care rezultă în urma reglementării	Suprafață conf.reglementarii

Drumul realizat peste Cn.2675 va avea o S = 2403 mp.

NOTA . Terenurile aferente modernizării drumului de exploatare De2646 și drumul De 2646 raman in extravilan și inafara zonei de reglementare iar terenul CF. 101161 SIBIU ; cad. 101161, top. 101161 de 26.700 mp a lui ONOFREI- MOSCU ANDREIA- ALINA,Sibiu-str. Magheranului 2A cu raman inafara zonei de reglementare –

Limita zonei de reglementare se calează pe limita de intravilan aprobat .

NOTA . Terenurile aferente modernizării drumului de exploatare De2646 și drumul De 2646 raman in extravilan și inafara zonei de reglementare – iar terenul cu nr. top 101161 cu S= 26.700 mp. Va face obiectul unui alt PUZ.

Limita zonei de reglementare se calează pe limita de intravilan aprobat .

2.2. INCADRAREA IN TERITORIU

PUZ-ul -zona de reglementare în suprafața de cca = **105.100 mp.** este situata in intravilanul municipiului Sibiu –include si este delimitată de :

- Canalul de desecare cu nr. CN- CAD 2645 și Drum de exploatare. cu nr.DE- CAD 2646 + parția terenul extravilan - la **V**

- Centura ocolitoare/autostrada:- la **N**

- Strada G-ral GRIGORE BAȘTAN prelungita cu canalul cu nr. CN - CAD.2852 - la **E**

- Drum de exploatare **DE- 2850 – la Sud**
- Canal de desecare CN-2852
- Terenurile in folosinta agricola și libere de sarcini cu diferiți proprietari
- O rețea de medie tensiune LEA de 110 KW care traversează (musca) din coltul stang al zonei de reglementare - la **N – V**
- doua LEA la sudul zonei dar înafara zonei de reglementare – la **S** .

De asemenea accesul la terenuri se va face din DE- CAD 2646 și DE- CAD 2850 cu debut din strada G-ral GRIGORE BAȘTAN , drumuri de exploatare care vor trebui modernizate si care se vor complecta cu drumuri noi create.

-Distanța fata de locuintele din intravilan Sibiu – Zona (UTR-ul) se învecinează cu zona de locuințe intravilan Cartierul Veteranilor. și terenuri agricole pe celelalte laturi

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL —, terenurile agricole ,canale de desecare care marginesc zona , cartierul Veteranilor , traseu linie CF , 3 tresee LEA iar ca poziție terenul din zona studiată este situat în intravilanul municipiului Sibiu – avand ca limita spre Nord – traseul ocolitoarei .

Se menționează că în zona de reglementare sunt incluse și alte terenuri înafară de terenurile celor doi inițiatori – Prisca Maria si (SC.Big-Bang SRL.-care va întocmi un alt PUZ-) având mai mulți proprietari și care ar fi oportun , după aprobarea PUZ-ului sa se faca un protocol de colaborare deoarece viabilizarea intregii zone de reglementare presupune lucrari de sistematizare verticala ,drumuri și retele pentru utilitati noi .

TOTAL suprafața zona de reglementare – cca = **105.100** mp

1.5. Geologia si morfologia

Amplasamentul studiat este situat in zona administrativa a localitatii Sibiu , zona din nord-vestul localitatii.

Din punct de vedere geografic amplasamentul apartine de Depresiunea Sibiului, terasa p.Rosbach caracterizata de altitudini de aproximativ 400m, marginita de dealuri cu culmi relativ joase taiate de vai largi si domoale cu energie de relief mica.Forma reliefului este dictata de structura pietrografica din zona.

Evolutia reliefului si varietatea sa s-a desfasurat intr-o perioada de timp indelungata.

Actuala morfologie , diviziunile reliefului s-au definitivat la sfarsitul perioadei cuaternare.

Relieful actual modelat in depozite neogene poarta amprenta naturii si actiunii factorilor externi.

Geologic zona apartine de partea sudica a unitatii majore Depresiunea Transilvaniei cu formatiuni neogene si cuaternare constituite din argile, pietrisuri, argile nisipoase , nisipuri.

1.6. Hidrologia si hidrogeologia zonei

Apa subterana a fost interceptata pe adancimea corespunzatoare forajelor,fiind interceptata intre adancimile -3,5m si -3,8m in raport de morfologia terenului, avind un puternic caracter ascensional, ridicandu-se in forajele geo cu aproximativ 0,5m ,adancime ce depinde de morfologia terenului, de cota terenului in locatia forajului, de regimul precipitatiilor, de anotimp. Zona prezinta un accentuat caracter de baltire ale apelor de precipitatii, datorita unui pachet de argile compacte cu indice de permeabilitate redus, baltiri ce contribuie la stagnarea freaticului la un nivel ridicat, cu impact negativ asupra constructiilor subterane(infiltratii,inundari).Exista canale de desecare , care intretinute corect pot elimina acest neajuns. Aceste aspecte

hidrogeologice conduc la abordarea cu circumspectie a executarii de cladiri cu subsoluri, masuri de hidroizolatie .

1.7. Lucrari de cercetare

Pentru definirea exacta a conditiilor geotehnice , naturii terenului pe care s-a propus proiectul , starea terenului pe locatia actuala, s-au executat un numar de 4 (patru) foraje geotehnice de control . Localizarea lucrarilor de cercetare si profilele geologice sunt anexate la prezentul studiu geotehnic .Studiul geotehnic ca sinteza a cercetarii terenului analizeaza si detaliaza particularitatile amplasamentului prin prisma urmatoarelor aspecte:

- stratificatia terenului de fundare;
- regimul hidrogeologic al zonei;
- caracteristicile fizico-mecanice ale terenului
- aprecieri asupra stabilitatii de ansamblu a amplasamentului.

Programul de cercetare s-a desfasurat in conformitate cu *Normativul privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare* indicativ NP 074/2014.

1.8. Conditii climatice .Adancimea zonei de inghet.

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de -0,9m.de la cota terenului natural neacoperit.

Caracteristici importante ale climei sunt vinturile dominante dinspre N si NW cu precipitatii mai pronuntate in anotimpurile de tranzitie,primavara si toamna, si precipitatii mai putine in lunile august si februarie.

Temperatura medie anuala variaza intre 11° si 12°, perioada cea mai calda fiind iulie-august cu +28° C, iar temperatura minima in ianuarie –februarie, cu -28°C.

Precipitatiile au media anuala cuprinsa intre 990-1100mm.

1.9. Zonarea seismica

Conform reglementarilor tehnice de proiectare seismica-Indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei seismice a_g , in zona studiata , pentru evenimente seismice avind intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani, are valoarea $a_g=0,20g$.Valoarea de varf a acceleratiei pentru componenta verticala a miscarii terenului avg se calculeaza ca fiind $avg= 0,7a_g$

Perioada de control(colt) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona de valori maxime in spectru de acceleratie absolute si zona de valori maxime in spectru de viteze relative, pentru zona studiata perioada ce colt $T_c=0,7$ secunde.

CAPITOLUL 2. Evaluare geotehnica

2.1 Incadrarea in categoria geotehnica.

In vederea definirii categoriei geotehnice s-a plecat de la urmatoarii factori:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3

Vecinatati	Fara riscuri	1
Coefficient seism	ag=0,20g	2
Riscul geotehnic	Scazut	9
Categoria geotehnica		1

Conform punctajului calculat terenul se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut. Incadrarea s-a facut conform *Normativ privind modul de intocmire si verificare a documentatiilor geotehnice pentru constructii*, NP 074/2014.

2.3 Concluzii, recomandari.

Verificarile de pe amplasament, lucrarile executate au pus in evidenta:

- la adresa mentionata exista un teren nemodificat antropic, arabil.
- nu se constata gropi de imprumut , alunecari, accidente structurale, insa in zona freeticul este ridicat cu impact asupra eventualelor subsoluri propuse. ape ce pot influenta executia si stabilitatea constructiilor viitoare.
- litologic, terenul la zona de fundare a viitoarelor constructii este dominat de argile maronii plastic consistente si argile prafoase usor nisipoase, o stratificatie incrucisata specifica zonelor de terasa , cu capacitate portanta buna, stabile .(capacitatea portanta exprimata prin presiunile conventionale, $P_{conv}=290-320\text{kPa}$ conform STAS3300/2/85)terenul este fezabil din punct de vedere al exigentelor geotehnice pentru proiectul propus zona are caracter de baltire a apelor ce contribuie la mentinerea ridicata freaticului, si infiltrarea in subsoluri daca s-ar construi; exista canale de desecare-drenare pe latura estica se poate opta pe executia de imobile cu cel mult un demisol.

La o faza superioara de proiectare se vor executa lucrari punctuale pe fiecare constructie propusa, se va vedea exact litologia pe amprenta la sol a constructiei si se va hotari in consecinta conditiile de fundare si executie .

2.4. CIRCULATIA existentă :

Principalele artere de circulatie existente în zonă sunt –De- CAD 2646(ramane înafara zonei de reglementare) , De- CAD 2850 ,De- CAD 2535 , De- CAD 2676 , De- CAD 2849/2/2/3(care se modernizează și se prelungeste in lungul canalului de desecare) ,De- CAD 2849/1/2/3/5 cu debut principal din strada G-ral GRIGORE BAȘTAN și care nici pentru nevoile agricole existente și de acces la terenurile proprietate nu sunt suficiente deoarece nu asigura accesul la trenuri .

Modernizarea celor trei drumuri de exploatare De- CAD 2849/2/2/3-, De- CAD 2849/1/2/3/5 , De- CAD 2850(care jumătate din lățime rămâne în afara zonei de reglementare) , și care au o lățime variabilă de cca.4 m lățime completate cu drumuri noi între parcelele proprietate și pe acestea pentru parcelele - PRISCA MARIA ,C.F.- Sibiu –nr. 104718 ,Nr. CAD.104 718 și S masurata = 30.000 mp. și SC.BIG BANG CITY SRL - CF-Sibiu –nr.101161 ; top.101161 - S=26.700 mp – care va întocmi un alt PUZ - mai ales ca aceștia doi inițiatori ai PUZ-ului vor face propuneri independente de mobilare pe terenurile proprietate și care presupun trasee de drumuri noi oportune mobilarilor cu construcții .

Se menționează că pentru drumurile noi sau modernizate amplasate între două proprietăți se vor realiza ,după caz , parțial pe terenurile proprietate cu retragerea limitei la strada cu lățimi variabile –similar pe ambele laturi ,având ca ax jumătatea distanței între proprietăți .– funcție de dezvoltarea zonei .

Astfel accesul în zone și incinte se face cu respectarea OG 79/2001 completată cu OG 43/97 prin care accesul la obiective amplasate în intravilanul localităților în trupuri construibile

aprobate prin PUZ-uri, se face cu respectarea normelor privind accesul, distanțe și raze de curbura în raport cu gabaritul maxim al mijloacelor de transport utilizate.

În interiorul zonei studiate se vor face o serie de drumuri și platforme tehnologice, funcțiunea fiind structurată mai multe microzone funcționale în raport cu tipul funcțiunii și cu etapa de realizare.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Principala funcțiune a zonei de reglementare este un rezultat al condițiilor din Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria municipiului Sibiu și **Avizul de Oportunitate** – nr. 6 din 13.04.2022 + planșa anexă și anume prin **(UTR)–LOCUIŢE-ŞI DOTĂRI AFERENTE COMPATIBILE CUT – 1,05 și regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M(R), Sibiu zona str.Gen.GRIGORE BASTAN acceptat tip UTR UL3** – destinată construirii de locuințe și dotări aferente acestora cazare și servicii, dotări de utilitate publică-creșe + grădinițe particulare, racorduri și bransamente, organizare de șantier, înprejmui și porți, amenajări teren + alte funcțiuni compatibile și mixte,, - și amplasarea unor obiective destinate acestui scop și care se vor realiza în mai multe etape + utilitățile și amenajările aferente necesare funcțiunii.

- De asemenea, în conformitate cu Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, ale Ordinului MDRL nr. 839/2009 actualizat, art.60 și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, se pot executa în zona lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicații, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunilor factorilor naturali distrucțivi de origine naturală, anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole și construcții speciale – după caz. În prezent pe terenul care face obiectul PUZ-ului nu există fond construit, în afară de 3 trasee de LEA:

- O rețea de medie tensiune LEA de 110 KW care traversează (musca) din colțul stâng al zonei de reglementare - la **N – V** și - două LEA la sudul zonei dar în afara zonei de reglementare – la **S** și care creează zone de protecție –stânga – dreapta și pe care nu se pot realiza edificat.

De asemenea zona nu este expusă la riscuri naturale iar mobilarea incintelor se face cu zone construite, drumuri, platforme și zone verzi.

Totodată se apreciază că prin realizarea obiectivelor acestea se încadrează în prevederile HG. Nr. 445/2009, anexa 2 pct. 12 lit c. și art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice

Terenurile incluse în PUZ – ca zonă de reglementare, calate pe suprafața UTR-ului pot fi, ca destinație propusă, împărțite în trei principale zone – zone care vor face fiecare obiectul unor mobilări diferite – funcție de obținere proprietarilor și care d.p.d.v. al dimensiunilor terenurilor pot fi tratate independent sau comasate mai multe proprietăți.

Acestea trei zone –din zona de reglementare -cu **S = 85.597 mp** sunt completate de terenurile inconjurătoare și pe care se amplasează în principal drumuri noi sau se modernizează cele existente, inclusiv canalele de desecare totalizând o suprafață de **105.100 mp** sunt un rezultat al dezvoltării zonei ca funcțiune dominantă de locuire și funcțiuni compatibile cu aceasta.

Aceste funcțiuni se pot realiza independent pe parcelele care au suprafețe de teren mari sau prin comasarea de terenuri și utilizarea unor suprafețe mari după cum urmează:

ZONIFICARE :

După cum s-a menționat mai sus **zona de reglementare** în suprafață de cca = **105.100 mp** din care **85.597mp** ai proprietarilor particulari incluși în zonă, pentru varietatea soluțiilor urbanistice și facilitatea realizării - se propune a se împărți în patru zone de urbanizare după cum urmează:

-ZONA nr. 1 = S=26.700 mp – NU MAI FACE OBIECTUL PREZENTULUI PUZ.

-ZONA nr. 2 = S=22.833 mp.

a) TOKES KAROLY – comuna Stancesti nr.28A

– Jud.Mures

CAD 101162

S masurata = 8333 mp.

b) CRISTEA RODICA CARMEN – Sibiu

str.Stefan cel Mare nr. 50

CF.120359 ; CAD 9948

S masurata = 9350 mp.

c) CHIRILA STANA ,SCARLAT STANA-Sibiu –

str. Frumoasei 2/25

CF.120365 ; CAD 11304

S masurata = 5150 mp.

-ZONA nr. 3 = S=30.700 mp.

a) PRISCA MARIA – Sibiu –str. Ceaikovschi nr 27

C.F.- Sibiu –nr. 104718

Nr. CAD.104 718

30.000 mp

b) MOLDOVAN LETITIA strada Malinului, nr.33,

nr. CAD 130308 ,CF. 130308 SIBIU

S=700 mp.

-ZONA nr. 4 = S=32.064 mp.

a)TP 3766/1; S.CF.-10075

S.masurata – 9710 mp

Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/3

b) TATU AUREL, Oras Ocna Sibiului, str.Misloc nr.1,

TP 3797/1; S.CF.11500

S masurata = 11140 mp.

Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/2

c) TEODOR MARIA Bucuresti, strada Dorneasa, nr.16,

nr. CAD .103719

S masurata 11076 mp

d) nr. CAD 103718 – Statul Roman

S masurata = 124 mp.

La acestea se adaugă terenurile de contur –drumuri noi propuse in afara celor 4 zone de urbanizare , drumuri de exploatare care se modernizează , canale de desecare ,terenul până la strada g-ral Grigore Baștan – astfel zona de reglementare ajunge la o suprafață de **105.100 mp deși total suprafețe teren pentru reglementare este de 85.597mp. prin complectarea cu aceste terenuri de contur .**

Ca tabel centralizator al intregii suprafețe de reglementare situația este :

TABEL CENTRALIZATOR SUPRAFETE – UTR- LOCUINTE ȘI DOTARI

total suprafață UTR – **105.100 mp**

	Zone construit e-mp.-in cele 4 zone	Zone drumuri-platformem p.etc.in cele 4 zone	Zone verzi-mp.- in cele 4 zone-mp-	Zone rețele-mp.	Total Supr.su bzona-mp.-/ S.UTR.	POT-maxim propus	CUT-maxim propus	Observații
Subzona 2	30% 6850 mp	40% -9133 mp	30% - 6850 mp	-	22833 mp.	30%	1,05	
Subzona 3	30% 9210 mp	40 % - 12280 mp	30% - 9210 mp	-	30.700 mp.	30%	1,05	

Subzona 4- Zona neconstruita	30% 9619mp	35%- 12826 mp.	30 % - 9619 mp	-	32.064 mp.	30%	1,05	
Total – supr. terenuri din cele 4 subzone	25679 mp.	34239 mp.	25679 mp		85.597 mp			
Alte suprafețe din UTR- drumuri, canalizări, etc	-	19.503	-	-	19.503			
Total suprafețe	25.679 mp	53.742 mp.	25.679 mp.	-	105.100 mp			

mp. dar total suprafață UTR ca suprafață de reglementare de **105.100 mp** s-a configurat ca urmare a planului anexă la Avizul de Oportunitate emis de Primăria municipiului Sibiu.

-Coeficienții urbanistici raportați la Suprafața de reglementare de **105.100 mp.** cu POT de 30% = 31.530 mp.

-SC = 25.679 mp raportați la S zona de reglementare de 105.100 mp = un **POT de 24,43 %** , în zona nr. 3 –parcela de S = 30700 mp – **POT = 28,14 %** și raportat la S teren Prisca Maria S= 30.000 mp – **POT = 28,8 %**

Se menționează că toate aceste terenuri sunt libere de sarcini , excepție făcând terenurile cu trasee de LEA și se instituie regili de construire și de zone de protecție – la trasee LEA , magistrale gaz , artera ocolitoare .

2.6.- DISFUNCTİONALITĂȚI

- Zona nu beneficiaza de alte obiective decât cele deja menționate și este actualmente în folosință agricolă ca teren arabil intravilan
- Principalele disfuncționalități : accesul din două rețele de drum nemodernizat, lipsa echipării edilitare a terenului (la o capacitate care să permită dezvoltări facile) .
- De asemenea faptul că zona este traversată de LEA – uri de 110 KW și este vecină cu traseul ocolitoarei - care creează un culoare de gardă pe care nu se pot amplasa construcții ci doar platforme ,drumuri și parcaje .constituie un impediment pentru mobilarea cat mai eficientă a unei părți importante din zona de reglementare .

2.7. ECHIPAREA EDILITARA – existentă

Zona de reglementare nu beneficiază de echipare edilitară corespunzătoare pentru dezvoltarea propusă dar există utilități în vecinătate în cartierul Veteranilor – apa , canal , gaz , energie electrică – din care se pot realiza , cu acceptul furnizorului , bransamente .

O problema deosebit de importantă ,soluționată în parte prin canalele de desecare existente, este de scoatere a excesului de umiditate din sol .

2.8. PROBLEME DE MEDIU

În zona nu sunt obiective ce generează noxe sau alți factori de poluare a mediului ,alta decât traseul ocolitoarei dar care se poate remedia prin montarea de panouri de insonorizare și nici amplasarea obiectivului nu creează probleme de mediu sau să afecteze ariilor naturale protejate ,conservarea habitatelor naturale ,a florei și faunei salbatice

2.9. OBTIUNI ALE POPULATIEI

-Din analiza funcționalității zonei adiacente – de locuințe și dotări aferente și compatibile ,a prevederilor din PUG-ul aprobat , a existenței utilităților în cartierul Veteranilor ,a existenței unei rețele de strazi cu amprize care permit modernizarea acestora –în special a străzii g-ral Grigore Baștan care permite o propunere pentru strada G.Baștan și trama din zona de studiu ,pentru asigurarea unui trafic cu capacitate mai mare de 2 benzi de circulație , un drum cu profil de drum expres – respectiv 2 benzi de circulație și două acostamente –echivalent cu 3 benzi de 3,50 m. incluzând în profil 2 trotuare de 1,50m , 2 benzi verzi de 0,60 m. și o pistă de bicicliști de 2,40 m.- prospect 17,20 m.a rezultat oportunitatea amplasării acestor obiective propuse prin - PUZ-,
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI COMPATIBILE ,,

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

-Concluzii ale studiilor de fundamentare –

Concluzia generală este ca realizarea obiectivelor din PUZ **LOCUIȚE-ȘI DOTĂRI AFERENTE COMPATIBILE CUT – 1,05 și regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M(R),,,,** (denumire conform cererii din **C.U. nr.543 din 14.04.2022**–) și **Avizul de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022** prin care **s-a acceptat UTR – UL3**,,va imbunatati infrastructura de funcțiuni de locuire , activități economice și alte funcțiuni compatibile a Judetului Sibiu,

-Prevederi ale PUG – prin reglementările din PUG-ul – Sibiu –,s-au stabilit în principiu amplasarea altor obiective în teritoriul administrativ al municipiului și chiar dacă prin PUG-ul aprobat în zonă s-au propus locuințe în regim mic de înălțime – noțiunea de urbanizare ,mai ales în epoca care o traim ,presupune alte soluții urbanistice – iar de CUT max.1,05 și regim de înălțime S(D)+P+2^E+R(M) acceptată **reprezintă o respectare a caracteristicilor unei zone tip UL3** – care de fapt definesc funcțiunea de locuire !

Pentru a se demonstra că se respectă principiul Avizului de Oportunitate anterior s-au prezentat inițial 2 variante de PUZ-REGLEMENTĂRI URBANISTICE – :

- V1- CU Regim de înălțime maxim de S(D)+P+2^E+M(R)

- V2- CU Regim de înălțime maxim de $S(D)+P+1^E+M(R)$

și în urma analizei în mai multe ședințe CTATU s-a acceptat modificarea caracteristicilor urbanistice a zonei din UTR-tip UL1 în UTR tip UL3

Se menționează că poziția terenului ,deci a viitorului ansamblu de locuințe la marginea localității și fără volume construite cu o siluetă bine definită și care să constituie dominantă accentuează ideea de soluție optimă a unei compoziții urbane cu un regim de înălțime mediu .

Deoarece în zona de reglementare terenurile sunt a mai multor proprietari ,dintre care doi au în proprietate terenuri în suprafețe suficiente iar restul putând fi grupate în alte două zone aceasta pentru soluții urbanistice interesante și care să poată fi diferite zonă de zonă ,bineînțeleas asamblate într-un plan PUZ „director,, prin care să fie soluționate corect , optim și oportun silueta microansamblului , traseele stradale noi și modernizate , rețelele de utilități , și restul de condiții urbanistice generale .

Altfel fiecare zonă poate fi tratată diferit ca principii de mobilare pentru ca întreagă zonă de reglementare să ofere o imagine urbanistică și siluetă interesantă **mai mult decât înșiruirea unor loturi construibile de-a lungul unor străzi noi sau modernizate** a unor drumuri de exploatare existente .

În acest sens **zona nr. 1** a beneficiarului SC.BIG BANG CITY SRL din Sibiu-str. Magheranului 2A – teren înscris în CF-Sibiu –nr.101161 ; top.101161 și $S=26.700$ mp(care va face obiectul altui PUZ și nu va mai apărea ca detaliere în prezentul PUZ), precum și **zona 2** cu $S=22833$ mp și **zona 4** cu $S = 32064$ mp. – **vor fi detaliate ca mobilare în cadrul altor lucrări de către alți proiectanți** ,

-pentru zonele 2 și 4 prin prezentul PUZ se va propune doar delimitarea zonelor edificabile cât și coeficienții urbanistici propuși .

În mod diferit este analizată și tratată **zona nr. 3** a proprietarului inițiator de PUZ - PRISCA MARIA –din Sibiu –str. Ceikovschi nr 27- C.F.- Sibiu –nr. 104718 Nr. CAD.104 718 și $S = 30.000$ mp teren care împreună cu terenul cu nr. CAD 130308 și $S = 700$ mp. formează o zonă cu $S= 30.700$ mp deoarece o suprafață de 30700 mp și poziția în vecinătatea traseului ocolitoarei Sibiu cu o zonă de protecție- permite analiza unor soluții interesante .

Ca principii , oarecum diferite ,– propunerile de mobilare inițiale au oferit în patru variante soluții omogene ca pentru un ansamblu pe toată suprafața de 30.700 mp. și nu parcelări în lungul unor strazi noi propuse și amplasarea de construcții în incinte gen loturi construibile .

Că s-a **respectat principiul Avizului de Oportunitate** inițial din analiza celor patru variante de mobilare – V1 și 3 cu regim de înălțime maxim $S(D)+P+2^E+M(R)$ și toate imobilele au acest regim de înălțime , V2 – cu 90% construcții în regim mic de înălțime $S(D)+P+1^E+M(R)$ și V4 – cu cca 45% construcții cu regim mic de înălțime $S(D)+P+1^E+M(R)$ și 55% cu regim mic de înălțime $S(D)+P+2^E+M(R)$ - rezulta aproximativ aceleași numere de apartamente ,dar se oferă o imagine estetica a ansamblului .

Ca definitivă a ramas **Varianta nr.1** – cu 9 construcții în regim de înălțime $S(D)+P+2^E+R(M)$ care corespunde cel mai bine și noului **Aviz de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022**

ORGANIZAREA CIRCULATIEI – în zona de reglementare și zona de studiu :

a) în ZONA DE STUDIU –

Legăturile rutiere ale zonei de studiu –delimitată prin planșa anexă Iși la Avizul de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022 cu restul localității se asigură prin :

- a)- cu includerea tramei stradale din cartierul Veteranilor conform SF.aprobat + toate profilele stradale din acest SF.transmis de d-nul ing. Rațiu C.- DIRECTOR
- b) – cu o propunere pentru strada G.Baștan și trama din zona de studiu ,pentru asigurarea unui trafic cu capacitate mai mare de 2 benzi de circulație , un drum cu profil de drum expres – respectiv 2 benzi de circulație și două acostamente –echivalent cu 3 benzi de 3,50 m. incluzând în profil 2 trotuare de 1,50m , 2 benzi verzi de 0,60 m. și o pistă de bicicliști de 2,40 m.- prospect 17,20 m.
- c)-modernizarea str. G-ral Grigore Baștan cu propuneri de trei sensuri giratorii :
– unul la intersecția cu DE 2850 modernizat la 2 fire de circulație + 2 trotuare de 1,50 m. și prelungirea străzii spre Nord până în strada nou propusă de lângă ocolitoare –
- al doilea la Sud – cu propunere de stradă nouă în prelungirea străzii G-ral Grigore Baștan spre zona CFR –
- d) modernizarea la 2 fire de circulație a DE 2646 cu debușeu spre sud în zona CFR și spre Nord în strada nou propusă paralelă cu ocolitoarea – stradă care completează inelul de circulație și asigură colectarea traficului spre Nord cu descărcare în strada Drumul Ocnei .
- e) al treilea la Est – la intersecția străzii Drumul Ocnei cu strada colectoare nouă ,paralelă cu ocolitoarea ,

De asemenea centura ocolitoare care limitează la nord PUZ-ul are un culoar de protecție de 50 m. din axul carosabilului – stanga-dreapta – conform.PUG.aprobat și Ordin 41/97 actualizat art.16 și 9(3) – ACORD-ul nr.20166/18.03.2022 a CNAIR S.A. –București și-AVIZ-ul nr. 20/185/25.03.2022 a DRDP Bv. - în cazul nostru documentația de urbanism aprobată este PUG-Sibiu aprobat cu HCL 165/2011

Prin A-ACORD-ul nr.20166/18.03.2022 a CNAIR S.A.–București și-AVIZ-ul nr. 20/ 185/25.03.2022 a DRDP Bv.-în calitate de administratori de drum --se aprobă–realizarea în zona de protecție a autostrăzii (paralel cu autostrada)a unui **drum colector** ,parțial cu profil de drum expres ,parțial de 2 benzi cu 2 trotuare ,–cu **condiția montării de panouri fonoabsorbante** la marginea zonei de siguranță

Arterele descrise mai sus propun soluții cu caracter general și local de circulație

Limita platforme de drum a ocolitoarei are coordonate stereo :

	Inventar coordonate	
Nr.pct.	Coord. X	Coord.Y
1	432470	480968
2	432957	480925
3	433511	480877

b) în ZONA DE REGLEMENTARE :

Drumul colector expres propus cu plecare din strada G-ral Grigore Baștan – spre N - rămâne ca propunere de largă perspectivă iar accesul în zona nr. 3 și de fapt în zona de reglementare se va face din **De 2535 cu debut din str. Gen.G.Baștan și din care se va accede la o stradă pozată peste Cn- 2852 – pe o lungime de 300 m. și din care se va accede în cele 3 străzi din interiorul zonei de reglementare – străzi propuse de 7 m carosabil (2 fire de circulație) și cu 2 trotuare de 1,50 m .**

Strada ,ca drum de acces - pozată peste canal are și aceasta 7,0 m (2 fire de circulație)dar trotuar de 1,50 m doar pe una din laturi – deoarece în aceasta fază poate fi trafic pietonal doar spre zona de reglementare .

Modernizarea str. Gen.G.Baștan se va face conform SF – existent .

Pentru restul drumurilor propuse din analiza situației existente a rețelelor de drum rezulta că singura stradă cu potențial este strada G-ral Grigore Baștan ,stradă care delimitează cartierul Veteranilor și care are rol actual și de drum colector pentru străzile din interiorul cartierului .

Din această stradă ,care are parțial traseu paralel cu zona de reglementare , se accede și la Drumul de Exploatare De 2850 cu gabarit de cca 4 m. din care se accede la – str.Gen.Grigore Baștan , drumul de exploatare De 2849/2/2/3 – care se prelungeste în lungul canalului de desecare și De 2849/1/2/3/5 – care se prelungeste până în zona str. Gen.Grigore Baștan.

În acelaș timp prin faptul că terenul destinat reglementării urbanistice prin acest PUZ ,teren de formă trapezoidală, intim anturat de canalul de desecare CN 2645 la Vest ,canalul de desecare CN 2852 la Est (peste care se propune a se poza un drum de 2 benzi) , traseul ocolitoarei la Nord și De 2850 la Sud, pentru asigurarea circulației de acces în zona de reglementare dar și pentru asigurarea circulației optime pentru terenurile din afara zonei de reglementare –intravilan la Est și extravilan(actual) la Vest – trimite la propunerea unui inel de circulație în paralel cu canalele de desecare și ocolitoarea de la Nord ,din care să se accedă prin străzi noi pozate între limitele de proprietate în parcelele zonificate și care să definească net și zonele funcționale.

Se menționează că în conformitate cu adresa nr.98477/14.12.2021 și 53521 din 13.07.2022 a DATU- SUAT a Primăriei Sibiu – modernizarea sau creerea de noi străzi se face exclusiv în interiorul terenului intravilan aprobat și care în stânga zonei se calează pe limita zonei de reglementare .

Aceste străzi noi de interior care traversează zona de reglementare ,cât și rețeaua din Vestul și Nord –ul zonei de reglementare se propune a avea gabarit de 7,0 m. (două fire de circulație) + două trotuare de 1,5 m lățime –rezultând o ampriză de 10 ,0 m.și care se poziționează pe proprietățile particulare – având axul drumului limitele de proprietate și se paginează egal – stânga – dreapta câte 5 m – ampriză 10,0 m..

Pentru modernizarea drumurilor de exploatare care au o lățime de cca 4 m. De 2850 , De 2849/2/2/3 și De 2849/1/2/3/5 paginarea drumului modernizat se propune cu ax – axul drumului de exploatare și lărgire câte 3,0 m stânga – dreapta -= ampriză 10,0 m.

Ca excepție strada G-ral Grigore Baștan se propune a fi modernizată la o stradă cu capacitate mai mare de 2 benzi de circulație , un drum cu profil de drum expres – respectiv 2 benzi de circulație și două acostamente –echivalent cu 3 benzi de 3,50 m. incluzând în profil 2 trotuare de 1,50m , 2 benzi verzi de 0,60 m. și o pistă de bicicliști de 2,40 m.- prospect 17,20 m.a rezultat oportunitatea amplasării acestor obiective propuse prin - PUZ-,,

Aceasta deoarece luând în calcul dezvoltarea zonei aceasta stradă va trebui să devină o stradă de tranzit dar și colectoare atât pentru autoturismele de tranzit dar și din cartierul Veteranilor realizat la capacitate finală cât și din zona de reglementare la care se poate adăuga fluxurile auto din restul zonei .

Rețeaua de circulație organizată conform propunerii din planșa „PUZ – SITUAȚIE JURIDICA PROPUSA „ și PUZ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – se realizează utilizându-se terenuri (platformele unor De-uri (drumuri de exploatare existente , terenuri domeniu public sau în proprietatea primăriei Sibiu cât și terenuri proprietate particulară .

Situația identificării acestor terenuri d.p.d.v. juridic cât și suprafețele parcelelor care trebuiesc cedate sunt prezentate în tabelul anexat –:

În ZONA DE REGLEMENTARE ,dar în ZONA nr. 3 care a făcut obiectul celor patru detalieri de mobilare ,circulația de acces și interioară se asigură :- prin strada nou creată la un gabarit de 2 fire de circulație și două trotuare de 1,5 m.la partea de Sud a parcelei –strada nou propusă

de 2 fire de circulație și două trotuare – de 1,5 m. spre zonă și de 1,0 m spre ocolitoare - la Nord – paralelă cu ocolitoarea și **stradă nouă pozată peste canalul de desecare Cn. 2852**. Pentru asigurarea accesului din circulația publică respectiv din strada Gen.Grigore Baștan – pentru o primă etapă se va realiza acest drum peste canalul de desecare Cn. 2852 rămânând ca drumul expres propus să fie de largă perspectivă realizat când vor fi condiții financiare din partea autorității .

Din aceste străzi din care se accede în interiorul **zonei nr. 3** - circulația și accesul la diferitele obiective se asigură prin străzi interioare , diferite funcție de propunerea urbanistică .-dar cu gabarite similare –în principiu de 2 fire de circulație (6 sau 7 m.) + 2 trotuare de 1,0 - 1,5 m. Amplasarea acestor străzi interioare ca distanțe față de clădiri permit realizarea unor raze de curbură optime accesului la parcurile care se propun majoritar la subsoluri ,

Ca notă generală – pentru toate cele 4 soluții aferente **zonei nr. 3** – propuse inițial -în zona de Nord ,datorită existenței zonei de protecție a ocolitoarei de 50 m. de la ax-ul ocolitoarei – unde nu se pot amplasa supraedificate ,se propune a se amenaja ,înafară de breteaua de circulație și un **parcaj general pentru cca 200 auto** + depozitare deșeuri menajere ,+ accesul în interiorul zonei.

NOTA : Propunerea de delimitare a zonei edificabile este pe aliniamentul zonei de protecție a ocolitoarei de 50 m – stabilit conform legii prin o **documentație de urbanism aprobată** – respectiv **PUG-ul** Sibiu aprobat prin HCL și cu respectarea Ordinului nr.41/1997 actualizat – art.16 și 19(3) .

Accederea persoanelor care domiciliază în zonă și interesate se face prin intermediul rețelelor stradale de interior - pietonal și cu autoturisme pentru care sunt propuse platforme de parcare supraterrane și subterane dimensionate conform RLU –aferent PUG – aprobat .

Accesul și ieșirea din microcartierul privat ,calat pe limitele de proprietate (mai puțin retragerile la Sud și Nord pentru realizarea noilor drumuri) din și spre drumul public se face cu cartelă și barieră .respectându-se toate condițiile tehnice pentru a se asigura fluența :

- staționarea autoturismelor fără să deranjeze fluxul rutier
- înscrierea optimă ca rază de curbură a drumurilor și platformelor a mașinilor care acced sau pleacă din incintă

Organizarea circulației este reglementată și de semenele de circulație amplasate la punctele de record cu drumul public, echivalente ca sistem cu intersecția unui drum principal cu unul secundar .

De asemenea drumurile noi propuse asigură atât accesul la imobile ,la zonele de parcare cât și legătura cu cele două drumuri publice din Sud și Nord

3.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA :

Zonarea 2,3,și 4 - a zonei de reglementare se calează pe zonele de comasare și au indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ și care modifică în mică măsură regimul maxim de înălțime și un nivel precum și CUT-ul și POT-ul menținându-se ca maxim .

Se menționează că, **propunerile pentru zona nr.,2 și 4, în zona de reglementare sunt doar pentru funcțiuni , coeficienți urbanistici maximali , regim maxim de înălțime și delimitarea zonelor edificabile după cum urmează – în principal s-a propus un POT-ul max. de 30% dar cu un CUT maxim(de principiu) de 1,05 :**

-ZONA nr. 1 = S=26.700 mp – face obiectul uni alt PUZ

SC.BIG BANG CITY SRL

Sibiu-str. Magheranului 2A

CF-Sibiu –nr.101161 ; top.101161

S=26.700 mp

-ZONA nr. 2 = S=22833 mp.

a) TOKES KAROLY – comuna Stancesti nr.28A

– Jud.Mures

CAD 101162

S masurata = 8333 mp.

b) CRISTEA RODICA CARMEN – Sibiu

str.Stefan cel Mare nr. 50

CF.120359 ; CAD 9948

S masurata = 9350 mp.

c) CHIRILA STANA ,SCARLAT STANA-Sibiu –

str. Frumoasei 2/25

CF.120365 ; CAD 11304

S masurata = 5150 mp.

Se propune a se comasa terenul din CF.120359 ; CAD 9948 cu S masurata = 9350 mp. cu terenul din CF.120365 ; CAD 11304 S masurata = 5150 mp. și a se dezlipi în alte două parcele (conform planurilor anexate) cu Suprafete masurate/plan = Parcela nr.1 S = 8750 mp. și Parcela nr.2 cu S = 5244 mp

Terenul cu CAD 101162 și S masurata = 8333 mp.formează individual un lot construibil și astfel Zona nr. 2 va avea tot trei loturi dar dispuse altfel .

Ca obiective și capacitățile funcționale viitoare :

– Locuința și dotări aferente și compatibile, amenajări teren , drumuri și platforme , parcaje etc...
Terenul din zona studiată va avea destinația de curți construcții cu diferite utilizări și a cărui indici urbanisticii **maximali** sunt :

POT existent - 0 %
propus - 30,00 %
CUT existent - 0,0
propus - 1,05

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă - acestea se prezintă :

-zonă ocupată de construcții	30 % - 6850 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 9133 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 6850 mp
-zonă rețele	0,0 %

Regim de inaltime maxim –**V1- S(D)+P+2E +M(R)**

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 15,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip terasa

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip șarpantă

Nota – În cazul subîmpărțirii zonei în incinte ,suprafețele de teren pe categorii funcționale se calculează în raport cu suprafața parcelei – păstrându-se procentele

-ZONA nr. 4 = S=32064 mp.

a)TP 3766/1; S.CF.-10075

S.masurata – 9710 mp

Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/3

- b) TP 3797/1; S.CF.11500
 S masurata = 11140 mp.
 Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/2
 c) TEODOR MARIA
 nr. CAD .103719
 S masurata 11090 mp
 d) nr. CAD 103718
 S masurata = 124 mp.

Ca obiective și capacitățile funcționale viitoare :

– Locuința și dotări aferente și compatibile ,amenajări teren , drumuri și platforme , parcaje etc...

Terenul din zona studiată va avea destinația de curți construcții cu diferite utilizări și a cărui indici urbanistici **maximali** sunt :

POT existent - 0 %
 propus - 30,00 %
 CUT existent - 0,0
 propus - 1,05

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă - acestea se prezintă :

-zonă ocupată de construcții	30 % - 9619 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40% - 12.826 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9619mp
-zonă rețele	0,0 %

Regim de inaltime maxim –**V1- S(D)+P+2E +M(R)**

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 15,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip terasa

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip șarpantă

Nota – În cazul subîmpărțirii zonei în incinte ,suprafețele de teren pe categorii funcționale se calculează în raport cu suprafața parcelei – păstrându-se procentele

-ZONA nr. 3 = S=30.700 mp.

a) **PRISCA MARIA – Sibiu –str. Ceaikovschi nr 27**

C.F.- Sibiu –nr. 104718

Nr. CAD.104 718

30.000 mp

b) **MOLDOVAN LETITIA strada Malinului, nr.33,**

nr. CAD 130308 ,CF. 130308 SIBIU

S=700 mp.

Ca obiective și capacitățile funcționale viitoare :

1) – Locuințe și dotări aferente și compatibile,spații comerciale la parter ,gradinițe-la partere , amenajări teren , drumuri și platforme , parcaje etc...

Construcțiile vor putea avea d.p.d.v. functional partere cu alte destinatii decat locuinte – tipuri de funcțiuni definite în urma unui studiu de piata ulterior aprobarii PUZ-ului .

Terenul din zona studiată va avea destinația de curți construcții cu diferite utilizări și a cărui indici urbanistici **maximali** generali sunt :

POT existent - 0 %
propus - 30,00 %

CUT existent - 0,0
propus - 1,05

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă ,**la valori maxime indiferent de varianta de mobilare care pot avea alte valori ale coeficienților** - acestea se prezintă :

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Regim de inaltime maxim –**V1- S(D)+P+2E +M(R)**

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 15,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip terasa

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip șarpantă

Nota – În cazul subîmpărțirii zonei în incinte ,suprafețele de teren pe categorii funcționale se calculează în raport cu suprafața parcelei – păstrându-se procentele

Deoarece mobilarea zonei s-a studiat în patru variante ca ansambluri urbanistice omogene – pentru a demonstra seriozitatea și justetea propunerilor urbanistice de modificare a coeficienților urbanisticii al UL1 , mai jos se prezintă detaliat aceste propuneri :

Se menționează că pentru toate variantele de mobilare subsolurile (demisolurile – funcție de condițiile geo locale și adâncimea stratului freatic) **sunt destinate garajelor** – motiv pentru care suprafețele acestora nu se iau în considerare la calculul CUT .

De asemenea la parterele unor construcții se pot amplasa funcțiuni cu alta destinație decât locuita – **spații comerciale compatibile , creșe sau grădinițe** ...etc...

Varianta de MOBILARE NR. 1 – VARIANTA PREFERATA ȘI DE BENEFICIAR și care în urma a trei analize în CTAU și a adresei nr. 4236/18.01.2022 a DATU – SUAT prin care „**SE ADMITE CREȘTERE CUT – respectiv CUT MAXIM 1,05 ,regim de înălțime S+P+E+M/R ; S+D+P+2+M/R** – s-a detaliat și finalizat la nivel de PUD – pentru a nu mai fi necesară o altă documentație înainte de **solicitarea de AC**:

Se propun **9 construcții** cu dimensiuni aproximative de 24,0 x 40,0 m cu regim de înălțime S(D)+P +2E + M(R)

- SC/construcție = 960 mp.

–SC/zonă = 960 mp. x 9 = 8640 mp.

-SD/construcție = 960 mp. x 3 + (60%/960= 576 mp.) = 3456 mp.

-SD/Zonă = 3456 mp. x 9 = 31.104 mp.

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 8600 mp x 100 : 30.000 mp = 28,80% (POT maxim – 30%)

Coeficienți rezultați din varianta 1 de mobilare –în raport cu S = **30.000** mp.a fam. Priscă :

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – 31.104 : 30.000 = 1,037 (CUT maxim . 1,05)

- Nr. unități locative / construcție = 8 ap/nivel x 3 niveluri = 24 ap. + 7 ap/M(R) = 31 ap.

- Nr. unități locative / zonă = 31 ap/construcție x 9 construcții = **279 ap.**

Regim de inaltime maxim –**V1- S(D)+P+2E +M(R)**

H maxim cornişe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deşi cota 0,00 este cota parterului)
 H maxim –V1- + 15,0 m (la regim de înălţime S(D)+P +2 E + M(R))pentru acoperis tip terasa
 H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălţime S(D)+P +2 E + M(R))pentru acoperis tip şarpantă

- Din calculul acestui regim de înălţime rezultă –
- pentru D(in raport cu nivelul freatic)demisol –cotă planşeu parter – max.+1,50 de la CTA
- pentru cota et.1 – (in raport cu H-parter intre planşee – minim 3,0 m (dacă parterul este mobilat cu locuinţe – max. 3,50 m .dacă parterul este comercial
- Înălţimi între planşee la E1,E2 şi M(R) – 3,0 m (2,70 m liber)
- Rezulta – $1,50 + 3,50 + 2 \times 3,0 = 11,00$ m
- Înălţimea unei mansarde se va calcula în interiorul învelitorii – iar a unui etaj retras cei 3,0 m. înălţime şi limitele laterale se paginează de fapt pe un volum al unei mansarde .
- Aticul (parapetul terasei fiind traforat)nu se ia în considerare la H cornise .
- De asemenea o înălţime la coamă de 16,0 m. nu tine cont de gabaritul construcţiilor propuse iar o panta minima de 30% la o lăţime de 24 m conduce la altceva .

Ca bilanţ teritorial pe categorii funcţionale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafaţă zonă –de **30.700** mp. se propun dupa cum urmează :

-zonă maximă ocupată de construcţii	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri şi platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă reţele	0,0 %

Descrierea celorlalte trei variante de mobilare se menţine în memoriu doar ca informare că s-au făcut şi pentru demonstrarea seriozităţii studiului şi documentaţiei după cum urmează .:

Varianta de MOBILARE NR. 2 :

Se propuneau 17 construcţii în total – cu regim de înălţime S(D)+P + E + M(R) şi S(D)+P + 2 E + M(R) cu dimensiuni aproximative de :

A) - 6 construcţii - 40,50 m. x 12 m.- (5 construcţii cu regim de înălţime S(D)+P + E + M(R) + 1 construcţie cu regim de înălţime S(D)+P +2 E + M(R))

- SC/construcţie = 486 mp.

–SC/zonă -1 = 486 mp. x 6 clădiri = 2916 mp.

-SD/construcţie = 496 mp. x 2 + (60%/486= 291 mp.) = 1263 mp./construcţie + 486 mp-SD/Zonă (1) = 1263 mp. x 6 = 7578 mp.+ 486 mp(un et.II) = 8064 mp.

- Nr. ap./construcţie – 3 niveluri x 5 ap/nivel = 15 ap

- Nr ap./ Zona (1) - 15 ap x 6 constr. + 5 ap. (1 etaj II) = 90 ap + 5 ap = 95 ap.

B) -10 construcţii - 42,50 m. x 12 m.- (10 construcţii cu regim de înălţime S(D)+P + E + M(R) + 2 construcţie cu regim de înălţime S(D)+P +2 E + M(R)- se adaugă la CUT- supr.a 2 niveluri)

- SC/construcţie = 510 mp.

–SC/zonă -2 = 510 mp. x 10 = 5100 mp.+ 294 mp = 5394 mp.

-SD/construcţie = 510 mp. x 2 + (60%/510= 306 mp.) = 1326 mp./construcţie

-SD/Zonă (1) = 1326 mp. x 10 = 13260 mp.+ (510 mp x 2 = 1020(două et.II)= 14280 mp.

- Nr. ap./construcţie – 3 niveluri x 5 ap/nivel = 15 ap (+ 5 ap la construcţiile cu S(D)+P +2 E + M(R))

- Nr ap./ Zona (2) - 15 ap x 10 constr. + 10 ap. (2 etaj II) = 150 ap + 10 ap = 160 ap.

C) – 1 construcție izolată 24,5 m.x 12 m.= 294 mp.-

- regim de înălțime S(D)+P + E + M(R)

- SC/construcție = 294 mp.

-SD/construcție = 294 mp. x 2 + (60%/294= 176 mp.) = 764 mp./construcție –(M- 6 ap.)

- 2 completări - SC.-10 m x 8,5 m = 85 mp -

- SD – 85 mp x 4 = 340 mp. –(M- 6 ap.)

Coeficienți rezultați din varianta 2 de mobilare în raport cu S = 30.000 mp.a fam. Priscă:

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 2916 mp + 5394 mp + 294 mp + 85 mp. = 8689 mp x 100 : 30.000 mp = 28,96 % (POT maxim – 30%)

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – 8064 mp. + 14280 mp + 340 mp + 764 mp = 23448 mp. : 30.000 = 0,79 (CUT maxim . 1,05)

- Nr. unități locative / zonă = 95 ap + 160 ap. + 12 ap. = 267 ap.

- Nr. unități locative / zonă – dacă regimul de înălțime este S(D)+P +2 E + M(R) = 95 ap + 160 ap. + 12 ap.+ 17 ap(et II) = 284 ap.

Regim de înălțime maxim –V1- S(D)+P+2E +M(R) -

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 15,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip terasa

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip șarpant

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă –de 30.700 mp. se propun după cum urmează:

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Varianta de MOBILARE NR. 3 :

Se propuneau 19 construcții cu dimensiuni aproximative de 18,0 x 22,0 m cu regim de înălțime S(D)+P +2E + M(R)

- SC/construcție = 396 mp.

–SC/zonă = 396 mp. x 19 = 7524 mp.

-SD/construcție = 396 mp. x 3 + (60%/960= 238 mp.) = 1426 mp.

-SD/Zonă = 1426 mp. x 19 = 27094 mp.

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 7524 mp x 100 : 30.000 mp = 25,08% (POT maxim – 30%)

Coeficienți rezultați din varianta 3 de mobilare în raport cu S = 30.000 mp.a fam. Priscă :

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – 27094 mp. : 30.000 = 0,90(CUT maxim . 1,05)

- Nr. unități locative / construcție = 4 ap/nivel x 3 niveluri = 12 ap. + 3 ap/M(R) = 15 ap.

- Nr. unități locative / zonă = 15 ap/construcție x 19 construcții = 285 ap.

Regim de înălțime maxim –V1- S(D)+P+2E +M(R)

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 15,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip terasa

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip șarpantă

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă –de 30.700 mp. se propun după cum urmează:

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Varianta de MOBILARE NR. 4 :

Se propuneau 14 construcții (tronsoane) cu dimensiuni aproximative de 16,0 x 20,0 m cu regim de înălțime S(D)+P +2E + M(R) și 22 construcții (tronsoane care formează construcții înșiruite) cu dimensiuni aproximative de 12,0 x 8,70 m –și regim de înălțime S(D)+P +E + M(R)

A)- SC/construcție(tronson) = 16,0 x 20,0 = 320 mp. (3 tronsoane – 960 mp)

–SC/zonă – 1 = 960 + 960 mp.+ 1180 mp + 1500 mp = 4600 mp.

–SD/construcție-1 = 4600 mp. x 3 + (60%/4600= 2760 mp.) = 16560 mp.

B) - SC/construcție(tronson) = 12,0 x 8,70 = 104,4 mp.

–SC/zonă – 2 = 104,4 x 22 = 2297 mp.

–SD/construcție-2 = 2297 mp. x 2 + (60%/2297= 1397 mp.) = 5991 mp.

Coeficienți rezultați din varianta 4 de mobilare în raport cu S = 30.000 mp.a fam. Priscă :

C) - SC/varianta nr. 4 = 4600 mp.+ 2297 mp. = 6897 mp.(+640 = 7537 mp – POT – 25,12 %)

–SD/variantă nr. 4 = 16560 mp.+ 5991 mp.= 22551 mp.(+ 2300 = 24851mp- CUT- 0,82)

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 6897 mp x 100 : 30.000 mp = 23,0%(25,12) (POT maxim – 30%)

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – 22551 mp. : 30.000 = 0,75/0,82)(CUT maxim . 1,05)

-Nr. unități locative/construcție/1=4 ap/nivel x 3 niveluri = 12 ap. + 3 ap/M(R)x 14 buc.= 210 ap.

-Nr.unități locative/construcție2 = 1 ap/nivel x 2 niveluri = 2 ap. + 1 ap/M(R) = 3 ap/tronson x 22 tronsoane = 66 ap.

- Total număr apartamente = .276 ap,(+14 = 290 ap)

Regim de inaltime maxim –V1- S(D)+P+2E +M(R)

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 15,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip terasa

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip șarpant

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă –de 30.700 mp se propun după cum urmează:

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Amenajare teren -

Din analiza cotelor CTN a terenului s-a considerat ca amenajarea platformei de reglementare în **Zona nr. 3** în raport cu un **CTN de 413,66** și **CTA** a platformei generale **-413,70** –

Restul de cote ,de principiu,amenajate :

- **cota drumuri si platforme - -17 cm.- 413,70**
- **cota trotuare 0,0 - 413,87**
- **cota acces in construcții + 17 cm- 414,105**

3.2.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE .

Zona studiată nefiind echipată cu utilități edilitare la nivelul dezvoltării și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 completată cu OUG nr. 100/2016 art 32 (4)-a) va trebui , pentru

buna funcționare a obiectivelor să rezolve ,concomitent cu realizarea obiectelor de investiție problemele de :

- alimentare cu apa – prin racord la rețeaua municipală și din puțuri forate pentru apa tehnologică și potabilă (după caz)
- alimentare cu energie electrică – prin racordarea la rețeaua electrică din zonă,pozarea unor PT-uri în incinte la o putere instalată în raport cu necesarul de peste 100 KWA .
- apa de incendiu – din puturi forate și rețeaua publică – soluționate parțial și în existent .
- canalizarea pluvială – la torent natural – sanșurile în lungul drumurilor , șanșurile de desecare și în freatic ,cu aprobarea APM .
- canalizare menajeră – la bazine vidanjabile și stații de epurare(după caz) + canalizarea municipiului Sibiu
- telecomunicații – prin racordare la rețeaua din zonă
- încălzire – se vor utiliza combustibili gazos – gaz metan și energii regenerabile .

Nota : în zona de reglementare nr. 3 – s-a prevăzut amplasarea de principiu a 2 posturi de transformare si două Stații de pompare apa+canal – deoarece între terenul PUZ-ului și restul zonei se găsesc canale de desecare și posibil să trebuiască subtraversări –dar care în situația în care funcțiunea canalului de desecare Cn.2852 să se preia de un canal urban canalizarea se va realiza unitar pentru toată zona de urbanizare !

3.3 – PROTECȚIA MEDIULUI

1. Protecția calitatii apelor:

- se vor respecta soluțiile privind alimentarea cu apa și evacuarea apelor reziduale ale autorității de Gestionare a apei,
- protecția apelor freatice se realizează prin betonarea drumurilor și platformelor și dirijarea apelor meteorice la emisar natural sau canalizare .,
- se vor respecta condițiile stipulate de autorizațiile emise de autoritatea competentă pentru Gestionarea apei

2. Protecția aerului:

- Nu sunt procese generatoare de praf .
- vehiculele utilizate la transportul de mărfuri vor fi corespunzătoare d.p.v.d. tehnic.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- se vor monta panouri anti zgomot în lungul ocolitoarei la limita spre zona PUZ .
- reducerea limitei de viteză atât pe ocolitoare cât și controlul accesului la incinte,
- dimensionarea incintelor pentru a asigura reducerea nivelului de zgomot cauzat de motoare (mijloacele de transport nu vor staționa în afara incintelor),
- utilizarea platformelor și a materialelor care să asigure reducerea nivelului de zgomot la drumuri.

4. Protecția împotriva radiațiilor: - nu este cazul

5. Protecția solului și a subsolului:

- nu sunt surse de poluare altele decât apele meteorice
- sistemele de colectare și evacuare a apelor pluviale, apelor menajere vor fi executate conform proiectelor și normelor tehnice în vigoare, în scopul evitării contaminării solului și subsolului,
- impermeabilizarea prin betonare a drumurilor interioare și platformelor tehnologice,
- organizarea corespunzătoare a zonei pentru evacuarea deșeurilor din interiorul incintelor .

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice :

- împrejmuirea incintelor și în special a zonei nr. 3 - pentru prevenirea accesului animalelor în incinte .

Incintele în care se amplasează noile obiective nu fac obiectul regimului ariilor naturale protejate , conservarea habitatelor naturale ,a florei și faunei salbatice și nu există habitate de specii de

plante sau animale incluse in Caietul Rosu, trasee de migrare sau adaposturi pentru cresterea, alimentarea, reproducerea sau hibernarea animalelor .

Acest fapt nu exclude luarea oricăror măsuri de protejare a mediului natural .

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public :

- nu este cazul investițiile fiind amplasate în intravilan existent .
- imprejmuirea incintelor asigură atât protecția persoanelor cât și a faunei .
- zona ,care are destinație principală de locuire este amplasată la distanta normală fata de zonele cu locuințe existente – cartierul Veteranilor si de obiective de interes public.

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament :

- Deseurile generate în incinte se depozitează pe platforme speciale în containere și pubele de unde se transportă la deponii legal aprobate de către firme specializate, pe bază de contract conform legislației în vigoare .

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase: - nu este cazul

- functiunea de servicii și agrement nu implica depozitarea sau manevrarea de substante chimice sau periculoase in incinte.

10. Prevederi pentru monitorizarea mediului – nu este cazul :

- deseurile se vor colecta sortate pe principii privind reciclarea,

3.4 .OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ : Traseul drumurilor de exploatare

- DE 2850 –la E cu debut din strada G-ral Grigore Baștan și DE 2646 –la V cu debut din DE 2850 care se vor moderniza prin cedare de către proprietarii limitrofi a unor suprafețe de teren în lungul acestor drumuri precum și drumurile noi propuse în interiorul zonei de reglementare și care se vor realiza tot prin cedare de teren stânga – dreapta axului constituit de limitele de proprietate (conform proiect) .
- strada G-ral Grigore Baștan
- Liniile electrice LEA 110 KW.
- Traseul ocolitoarei municipiului Sibiu
- Canalele de desecare CN 2645 și CN 2852
- Rețelele de utilități – apa , canal , gaz metan electrice existente

Deoarece din calculul necesarului obiectivelor de utilitate publica nu a reiesit grad de ocupare 100% ci maxim 60%/ 1 unitate pentru gradinite – amplasarea efectiva in PUZ se poate face doar dupa luarea în evidentă a unei suprafețe de referință mai mari ,împreuna cu alte lucrari .

Dar la solicitarea primăriei ca pentru zona nr. 3 ca zonă inițiatoare de PUZ ca dotările de utilitate publică – creșe + grădinițe să se amplaseze în interiorul zonei – pentru această zonă cu respectarea NP 022 / 2021 – acest gen de obiective s-au amplasat în zonă – creșe în construcții de locuințe iar grădinițe (ambele de mici dimensiuni și private) într-un tronson al unei clădiri care va avea la etaje alte funcțiuni compatibile dar nu locuințe .

3.5. STABILIREA AMPLASAMENTELOR CE URMEAZA A SE CONSTRUI IN ETAPA IMEDIATA - Prezentul PUZ stabileste amplasamentul pentru obiective specifice funcțiunii de locuire și dotări aferente și compatibile conform documentației anexate și care se va prezenta în CL a municipiului Sibiu –pentru aprobare prin HCL a inițiatorului acestuia d-na **PRISCA MARIA – Sibiu –str. Ceikovschi nr 27** urmând ca odată cu dezvoltarea funcțiunii să se realizeze toate construcțiile și amenajările în specificul zonei pentru care se solicita autorizare de construire, ulterior aprobării PUZ-ului ,

4. CONCLUZII FINALE ale PUZ-ului:

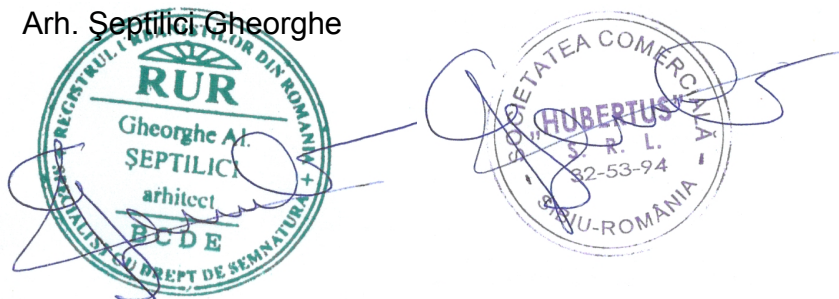
-PLANUL URBANISTIC ZONAL –are ca destinație principală atât analizarea funcțională a unor obiective d.p.d.v. al amplasării , integrării într-un sistem urban și ambient etc...dar și realizarea corectă a urbanizării zonei și care să se poată caza ,conform legii, acest gen de obiective .

Se consideră că **nu va mai fi necesară** întocmirea unui PUD ,pentru d-na **PRISCA MARIA – Sibiu –str. Ceaikovschi nr 27–** privind acest UTR în incintele - Zona nr.3 - deoarece se cazează funcțiune o principală – de locuire –și dotări aferente și compatibile- iar PUZ-ul a fost întocmit cu respectarea tuturor captolelelor conform cadrului continut al planului urbanistic zonal indicative GM-010- 2000. prezentându-se și mobilarea corectă a incintei care formează un singur UTR împreună cu restul terenurilor delimitate ca zonă de reglementare prin Avizul de oportunitate nr. 6 din 1304.2022.

De asemenea , pentru zonele 2 și 4 – unde prin prezentul PUZ **nu sunt detalieri de mobilare** ci doar de delimitare zone edificabile în cadrul loturilor propuse , propuneri de străzi noi și modernizate și coeficienți urbanistici . iar pentru **mobilarea acestor zone** în funcție de numărul de loturi propuse ulterior se va impune **propunerea unor PUD-uri sau PUZ-uri** (pentru mai mult de 3 loturi în parcelă) – înainte de solicitarea de autorizații de construire .

În situația descrisă mai sus ,în care doar pentru zona nr. 3 s-au făcut propuneri de mobilare **propunerea de PUZ** pentru toată **zona de reglementare** devine de fapt **un plan coordonator** prin care pentru toate cele 3(2+1) zone propunerile sunt pentru delimitarea zonelor edificabile , drumuri noi și modernizate , coeficienți urbanistici , trasee de principiu pentru utilități etc...- **detalieri de mobilare în patru variante** fiind propuse doar pentru **ZONA nr. 3 dintre care s-a detaliat la nivel de PUD Varianta nr. 1.-PREFERATA SI DE BENEFICIAR** (detaliate mai sus) Considerăm că prin materializarea propunerii de mobilare pentru zona nr. 3 toată zona va câștiga un plus important de estetic și funcțional urban .

Întocmit
Arh. Septilici Gheorghe



Actualizat 15.07.2022