

**MEMORIU GENERAL**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA , IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI**  
**SIBIU strada GRADINARILOR nr. 16 A**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :**

DENUMIREA LUCRARI : CONSTRUIRE LOCUINTA , IMPREJMUIRE si  
BANSAMENTE  
ADRESA : SIBIU  
Strada GRADINARILOR nr. 16 A  
BENEFICIAR : Consiliul Local al Municipiului Sibiu  
INITIATORI : SAS EUGEN si SAS VIORICA-ELENA  
PROIECTANT GENERAL : B.I.A. Ileana Albescu  
DATA ELABORARII : aprilie 2017

**1.2. OBIECTUL LUCRARII .**

Proiectul constituie studiul conditiilor de amplasare pe parcela a obiectivului - locuinta unifamiliala - tinand cont de elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire dupa cum urmeaza:

- amplasarea in teren a constructiei , distantele fata de limitelele parcelei
- dimensionarea , functionalitatea si aspectul arhitectural
- integrarea constructiei in spatiul construit existent
- situatia juridica a terenului
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale , accese
- echiparea cu utilitati

**1.3. SURSE DE DOCUMENTARE .**

La baza elaborarii lucrarii au stat urmatoarele documentatii :

- ridicarea topografica a zonei
- Certificatul de Urbanism nr. 77 din 17.01 .2017 emis de Primaria Municipiului Sibiu
- Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/2011
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului – Legea 350 /2001 , HGR 525 / 1996

- Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu reglementare tehnica GM – 009 - 2000

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE .**

### **2.1 . EVOLUTIA ZONEI .**

Conditile de dezvoltare ale zonei au fost trasate prin PUG aprobat in 2011 .Parcela este situata in UTR SZCP Maierimea Portii Turnului\_b zona istorica protejata caracterizata prin „structuri urbane diverse“ preponderent locuinte individuale si functiuni comerciale , de cult , turism cu caracter intraurban , etc.

### **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Amplasamentul se afla in intravilanul Municipiului Sibiu pe malul nordic al Cibirului si pe latura nordica a strazii Gradinarilor la numarul 16A.

Parcela ce face obiectul planului urbanistic de detaliu este inregistrata in C.F. Sibiu la nr. 125.006 si este rezultata dintr-o dezmembrare fiind situata in partea posterioara a parcelei initiale , avand acces printr-o alee de 3,00m latime , proprietatea proprietarului parcelei initiale , beneficiind de servitute de trecere pietonala, carosabila si de utilitati .

A fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 77 din 17.01 .2017 .

Parcela este libera de constructii , pe parcela de la strada existand o locuinta parter si subsol amplasata pe limita de proprietate dreapta .

## **3. DESCRIERE SOLUTIE . PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

A fost obtinut Certificatul de urbanism prin care Primaria Municipiului Sibiu a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu , anterior intocmirii proiectului pentru eliberarea autorizatiei de construire , proiect care sa stabileasca conditiile de amplasare pe parcela a constructiei propuse .

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare concomitent cu tema de proiectare intocmita cu beneficiarul se remarca urmatoarele concluzii :

- suprafata ce va fi reglementata este de 430 mp, teren proprietate privata persoana fizica .
- terenul este situat in intravilanul Municipiului Sibiu ca teren de constructie aprobat .
- conform solicitarii se cere amplasarea unei constructii cu functiunea de locuinta unifamiliala pe parcela beneficiarilor .
- rezolvarea echiparii tehnico-edilitare necesare

Conform reglementarilor stabilite prin PUG Sibiu 2011 amplasamentul se incadreaza in subzona Maierimea Portii Turnului \_b –Subzona cu caracter de zona protejata . In aceasta zona este permisa dezvoltarea functiunii de locuire .in sistem individual , regimul de construire maxim admis fiind de doua niveluri supraterane , suplimentar fiind admisa o mansarda sau un etaj retras .

Implicatiile concrete si posibile de perspectiva asupra dezvoltarii urbanistice a zonei sunt :

- imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei ce face obiectul prezentului studiu
- dezvoltarea functiunii de locuire in aceasta zona pentru care exista solicitare .
- viabilizarea terenurilor libere si crearea unui cadru de reglementari pentru dezvoltarea constructiei de locuinte .

### 3.1 SOLUTII PROPUSE . BILANT TERITORIAL

Pentru mobilarea parcelei se propune amplasarea unei locuinte individuale desfasurate pe trei niveluri S+ P+1 ( sau S+P+M ) .

#### .INDICI URBANISTICI PE PARCELA INSCRISA IN C.F. SIBIU nr. 125.006

SUPRAFATA PARCELA	438 mp	100 %
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	140 mp	32 %
SUPRAFETE PLATFORME SI PARCAJE	126 mp	29 %
SUPRAFETE SPATII VERZI	172 mp	39 %

P.O.T. Propus 32 %

C.U.T. Propus 0,64

REGIM INALTIME S+ P+1 ( S+P+M) H.max. CORNISA 8.00 m  
H.max. COAMA sau aticul ultimului nivel 12.00 m

#### .INDICI URBANISTICI PE PARCELA INITIALA C.F. SIBIU nr. 125.006, 125.005

SUPRAFATA PARCELA	728 mp	100 %
SUPRAFATA ALEE CAROSABILA ACCES	74 mp	10
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	239 mp	33 %
SUPRAFETE PLATFORME SI PARCAJE	126 mp	17 %
SUPRAFETE SPATII VERZI	172 mp	40 %

P.O.T. Propus 32 % P.O.T. maxim 35 %

C.U.T. Propus 0,64 C.U.T. maxim 0,80

REGIM INALTIME S+ P+1 ( S+P+M) H.max. CORNISA 8.00 m  
H.max. COAMA sau aticul ultimului nivel 12.00 m

### **3.2. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Rețele de electricitate – LES 4KV , de apa PE 110mm si canalizare 400mm exista in strada Gradinarilor de unde se va efectua bransament prin zona de servitute

### **3.3. PROBLEME DE MEDIU .**

Dezvoltarea functiunii de locuit pentru aceasta zona nu va avea nici

un impact negativ asupra mediului , deoarece locuirea nu produce noxe ce ar putea polua mediul inconjurator .

Aspectul exterior al constructiilor nu va deprecia aspectul general al zonei .

### 3.4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul existent in cadrul zonei studiate prin prezentul PUD este teren aflat in proprietatea privata .

Realizarea de retele publice tehnico-edilitare se va putea face in baza unor documentatii tehnice de specialitate autorizate si prin terenul de 74 mp grevat de servitute .

### CONCLUZII

Lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare sunt : restrictie de construire pana la avizarea PUD-ului de fata si elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse .

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUD sunt specificate in Regulamentul aferent PUD , care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata .

Pe baza PUD – ului aprobat se poate emite Autorizatia de constructie pentru obiectivul „ Construire locuinta , imprejmuire si bransamente utilitati Sibiu strada Gradinarilor nr. 16A .

intocmit

arh. Ileana Albescu



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU PUD  
CONSTRUIRE LOCUINTA , IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI  
SIBIU strada GRADINARILOR nr. 16 A**

**I.DISPOZITII GENERALE**

Regulamentul local de urbanism ( RLU ) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic de Detaliu in vederea aplicarii acestuia .

Regulamentul local de urbanism aferent PUD cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona studiata , prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte .

La baza elaborarii RLU aferent PUD stau :

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1966 si Ghidul de aplicare al RGU , aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG aprobat cu HCL SIBIU nr. 165 / 2011 .

**II. REGULAMENT DE URBANISM**

**1. UTILIZARE PROPUSA**

Locuinta unifamiliala si utilitati publice .

**2. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENTUL SPRE STRADA**

Retragerea fata de limita de proprietate cu C.F. nr. 125.005 va fi de 8,00 m .  
Accesul carosabil si pietonal pe parcela se vor face din strada Gradinarilor prin aleea de servitute .

**3. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI .**

Cladirea va fi amplasata pe parcela la min 3,00 m fata de limita laterala stanga , pe limita de proprietate dreapta si la min 12,00 m fata de limita posterioara a terenului .

Distanta minima fata de imobilul construit pe parcela inscrisa in C.F. nr. 125.005 va fi de cel putin 18,00 m .

**4. CIRCULATII INTERIOARE , PARCAJE SI ALEI .**

Accesul pe teren se face din strada Gradinarilor prin aleea de servitute , in latime de 3,00m si lungime de 24,68m conform extras C.F. Sibiu nr. 125.005, 125.006 .

Numarul de locuri de parcare este asigurat la cota de 2 locuri de parcare asigurate pe parcela beneficiarului .  
camerele de locuit sa fie pozitionate la distanta de min. 5.00 m fata de parcaje.  
Platformele interioare carosabile si pietonale se vor realiza cu dalaje inierbate.

5. REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este de **S+P+1** sau ( **S+P+M**) niveluri .

**H.max. CORNISA 8.00 m**

**H.max. COAMA sau aticul ultimului nivel 12.00 m**

6. SPATII VERZI .

Suprafata destinata spatiilor verzi pe parcela este de **39 %** .

7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA .

Exista posibilitate de racordare la retelele de energie electrica , apa si canalizare . Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine .

8. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

**POT maxim 35 % propus 32%**

9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT maxim 0,90 propus 0,64**

Intocmit

arh. Ileana Albescu

