

MEMORIU PREZENTARE

PUD – CONSTRUIRE UN BLOC de LOCUINTE COLECTIVE P+3E+ER, 30 APARTAMENTE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării : PUD – Construire un bloc de locuinte colective P+3E+ER,
30 apartamente
- Amplasamentul : SIBIU STR.FRUNZEI FN. (fost OGORULUI)
- Benefici : SC. CON CONFORT SRL
- Proiectant : BIA nr. 5 arh. ION ENE
- Data elaborari : mai 2011

1.2 OBIECTUL PUD

Obiectul documentatiei “ **PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru construirea a un bloc de locuinte colective,P+3E+ER – 30 apartamente**, consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona de amplasament – zona strazii Frunzei (fost Ogorului)

Planul urbanistic stabileste amplasamentul blocului pe terenul situat in Sibiu str. Frunzei f.n., inregistrat in CF Sibiu nr. 107233 nr. top. 710/20 in suprafata de 2000 mp., proprietatea SC CON CONFORT SRL Sibiu ce urmeaza a se realiza in perioada imediata si rezolva problemele legate de utilitati. Deasemenea stabileste retragerea de la aliniament, distantele fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), regimul de inaltime.

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Amplasamentul conform PUG Sibiu, se afla intravilanul municipiului, intr-o zona unde au fost elaborate planuri urbanistice zonale pentru construire de locuinte colective. Planurile urbanistice zonale aprobate prin HCL Sibiu, au stabilit indicatorii urbanistici ai zonei studiate.

Terenul de amplasament se afla cuprins in PUZ – ul PROBAT PRIN HCL SIBIU NR 144 din 24/04/2008. Indicatorii urbanistici (POT si CUT) sunt conform PUZ aprobat

Din tema pusa la dispozitie de beneficiar rezulta urmatoarele date :

Beneficiarul investitiei doreste construirea unui bloc de locuinte cu regimul de inaltime P+3E+ER

Structura functionala a blocului de locuinte colective este urmatoarea :

Numarul total de apartamente - 30

Numarul total de locuri de parcare in incinta proprietatii - 30

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare au fost Planul urbanistic general al MUNICIPIULUI SIBIU si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent PUG

Amplasamentul face parte din UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - L3 -Locuinte cu regim mediu de inaltime : P+3+M, P+3R, D+P+M, D+P+2E+R

Deasemenea au fost studiate documentatiile de urbanism elaborate pentru zonele adiacente cu teritoriu studiat in prezentul PUD, si corelate cu acestea si anume :

- PUZ LOCUINTE COLECTIVE 310 apartamente STR.OGORULUI, beneficiar SC.

ALMA GRUP

- PUZ ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE COLECTIVE SC. HERMANNSTADT SRL
- PUZ ANSAMBLU LOC. COLECTIVE SC. TRH. INVEST SRL
- PUZ SC. REBIS SRL.

Au fost obtinute avize si acordurile privind utilitatile cerute prin certificatul de urbanism

- Alimentarea apa – canalizarea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Alimentarea energie electrica
- Telefonie
- Siguranta la incendiu
- Salubritate
- Protectia mediului

2. STADIUL ACTUAL DE DESVOLTARE, SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata este in curs de desvoltare. Locuintele colective cuprinse in Planurile urbanistice zonale aprobate prin HCL Sibiu sunt in curs dexecutie

2.1 CIRCULATIA, ORGANIZAREA INCINTEI, PARCAJE

Prin documentatia PUZ LOCUINTE COLECTIVE STR. OGORULUI – SC ALMA GRUP a fost rezolvata relatia noului cartier cu celelalte zone functionale ale orasului, prin deschiderea unei noi artere carosabile ce va lega cartierul cu cal. Turnisorului

Pentru viitor se are in vedere si legatura carosabila cu strada Frigoriferului de-a lungul caii ferate uzinale.

Actualmente principalul acces in noul cartier se realizeaza din soseaua Alba Iulia cu relatie numai de dreapta si din noua artera, str. Frunzei, ce face legatura cu strada Cal. TURNISORULUI.

AMPLASARE BLOCULUI PE LOT SE FACE CONFORM PLANSEI DE REGLEMENTARI A3

2.2 OCUPAREA TERENURILOR , BILANTUL TERITORIAL

BILANTUL TERITORIAL AFERENT TERENULUI DE AMPLASAMENT

- suprafata terenului	2000,00 mp.	100,00 %
- aria construita	468,80 mp.	23,44 %
- circulatie, parcare	1196,20 mp.	59,81%
- zone verzi	335,00 mp.	16,75 %

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus 23,44 %

COIFICENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT propus.....1,14

POT maxim admis conf, RLU 25,00 %

Atentie. CUT – ul este incorect dat RLU de 0,9

La 25 % POT si regimul de inaltime P+3E+R, CUT – nu poate fi subunitar

2.3 ECHIPAREA EDILITARA

Utilitatile se vor asigura din zona. Cheltuielile fiind suportate de beneficiar. SE VOR RESPECTA CU STRICTETE TOATE CONDITILR STIPULATE IN AVIZELE EMISE PENTRU PREZENTUL PUD. RASPUNDEREA. NERESPECTARII CONDITIILOR DIN AVIZE REVINE IN EXCLUSIVITATE BENEFICIARULUI.
APA SI CANALUL se vor racorda la retelele stradale orasenesti conform avizului nr. 1463/2007.

2.3 PROBLEME DE MEDIU SI DE ORIENTARE

Funciunea propusa a se realiza nu ridica probleme de mediu.

Constructiile propuse sunt amplasate astfel incat se asigura insorirea tuturor incaperilor minimul 1 ½ ore la 21 dec. (solstitiu de iarna).

3. ALINIAMENTUL CONSTRUCTIEI, AMPLASAMENTUL PE LOT

**Amplasamentul blocului se va face conform PLANSEI DE REGLEMENTARI A3.
BLOCUL VA FI RETRASE DE LA ALINIAMENT LA 4,00 m**

Amlasamentul blocului fata de limita vest a proprietatii va fi 6,00 m.

Fata de limita de nord – est a proprietatii, blocul se amplaseaza la 19,29 m. si 5,33 m.

4.REGIMUL DE INALTIME , ELEMENTE DE PLASTICA ARHITECTURALA STRUCTURA FUNCTIONALA

Regimul de inaltime va fi de P+3E+ER

Inaltimea maxima la cornisa = 16,00m.

Inaltimea maxima la coama = 22,00 m.

Structura functionala a blocului : 30 apartamente - 6 apartamente pe nivel.

Plastica arhitecturala va avea elemente caracteristice arhitecturii sibiene : sarpanta de lemn cu invelitoare de tigla solzi, balcoane sau logii.

INTOCMIT : arh. ION ENE

