

PROIECT NR. 026 - 301 - P / 2011
nr vechi de proiect 019 - 183 / 2011

ÎNREGISTRAT LA OAR - FILIALA SIBIU - VÂLCEA ÎN REGISTRUL OFICIULUI DE DATĂ
CERTĂ SUB NR. 24 / 04.08.2011 ȘI SE AFLĂ SUB PROTECȚIA DREPTULUI DE AUTOR.

**PUZ + RLU CONSTRUIRE STAȚIE DE SERVICII ȘI DISTRIBUȚIE
CARBURANȚI**

DJ 106B ÎN CONTINUAREA STR. SALZBURG NR. FN SIBIU

MEMORIU DE SINTEZĂ

1. INTRODUCERE

Date de recunoașterea documentației:

- Denumire proiect: PUZ STAȚIE DE SERVICII ȘI DISTRIBUȚIE CARBURANȚI DJ 109 ÎN CONTINUAREA STR. SALZBURG NR. FN SIBIU* HENDOREANU STELUȚA GABRIELA
- Inițiator:
- Beneficiar: Primăria Municipiului Sibiu
- Proiectant general:
 - Cabinet de arhitectură, verificare și expertiză tehnică & judiciară Sibiu str. Honterus nr. 30
 - Arh. Dorin LASCHESCU
 - Tel: 0722 / 590939
 - Fax: 0369 / 713001
- Data elaborării: AUGUST 2011

* Denumirea proiectului, preluată din Certificatul de urbanism nr. 113 / 28.01.2011 conține date eronate: DJ 109 în loc de DJ 106B, indicativul corect al drumului județean Sibiu - Ocna Sibiului.

Obiectul lucrării:

Solicitări ale temei:

Tema de proiectare a fost elaborată de inițiator și stă la baza certificatului de Urbanism nr. 113 din 28.01.2011 emis de Primăria Municipiului Sibiu, prin care s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Obiectul documentației:

Inițiatorul documentației de față și beneficiarul de investiție, HENDOREANU STELUȚA GABRIELA, Calea Poplăcii nr. 22 Sibiu, are în vedere realizarea unei stații de servicii și distribuție carburanți pe terenul situat la DJ 106B Sibiu - Ocna Sibiului, în prelungirea str. Salzburg.

Terenul pe care se va construi stația de servicii și distribuție carburanți este proprietatea lui Bădilă Maria, Hendoreanu Steluța Gabriela, Florescu Lucia-Ana, Bădilă Petru, în suprafață de:

- nr. top. / nr. cad. 111331, suprafața măsurată 16995 mp.

Din suprafața respectivă, propunerea pentru stația de servicii și distribuție carburanți ocupă cca 7000 mp.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Prevederi ale documentației PUG municipiul Sibiu 2011:

Amplasamentul propus face parte din UTR UVs - zonă de agrement, stadion municipal, piscină.

Principalele prevederi ale RLU din cadrul PUG Sibiu 2011 sunt:

- condiționări primare: zonă verde cu rol de bază sportivă;
- utilizări admise: spații verzi și plantate de folosință generală, amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, funcțiuni sportive.

- utilizări admise cu condiționări:

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate;

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m față de aliniament.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși 16 m, cu excepția stadioanelor.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ sau PUD.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

UTR UVs este o subzonă neconstruită în prezent, lipsită de rețele utilitare. Vegetația este alcătuită numai din ierburi, nu există tufișuri, arbuști sau arbori.

Disfuncționalitățile sunt generate de prevederile RLU 2011, și anume:

1. Denumirea UTR este „zonă de agrement, stadion municipal, piscină”, iar condiționarea primară este cea de zonă verde cu rol de bază sportivă, utilizările admise sunt cele legate de spații verzi, iar utilizările admise cu condiționări sunt cele de construcții sau instalații temporare, 100% demontabile.

2. Având în vedere cele de mai sus, amplasarea unui stadion municipal și a unei piscine, care se presupune că va fi tot de interes municipal, se poate face numai pe baza unui PUZ care trebuie să modifice prevederile RLU 2011 din UTR Uvs. Ca urmare, prevederea din RLU pentru UTR Uvs referitoare la POT este lovită de nulitate.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program.

Conform temei de proiectare, pe amplasamentul studiat se solicită amplasarea unei stații de servicii și distribuție carburanți. Conform studiului de oportunitate elaborat de Tehnoproiect Comtrans srl București, intenția de construire a fost exprimată de ENI România, proprietara stațiilor Agip.

Pentru realizarea obiectivului propus, s-a studiat întreaga suprafață a UTR UVs - zonă de agrement, stadion municipal, piscină.

Acest lucru a fost necesar pentru a se vedea posibilitatea de integrare a funcțiunii propuse în caracteristicile urbanistice a unității teritoriale de referință în care este situată parcela generatoare de PUZ.

Suprafața teritoriului studiat - UTR Uvs - este de 222844,32 mp, cca 22,28 ha.

Conform prevederilor actuale, în această suprafață, obiectivele de bază ce urmează a fi amplasate sunt:

- stadion municipal
- piscină de interes municipal
- zonă de agrement (pentru care trebuie definită tema).
- zone verzi.

În intenția concepției PUG Sibiu 2011, stadionul municipal propus este destinat să-l înlocuiască pe cel existent, iar piscina este necesară având în vedere subdimensionarea celor existente.

Analizând obiectivele propuse, concluzionăm următoarele:

- Stadionul municipal trebuie să permită organizarea de competiții de fotbal și atletism, fiind dimensionat pentru 30000 locuri.

Stadionul municipal, de interes interjudețean, nu poate funcționa la parametrii maximi fără amplasarea în aceeași zonă a unui hotel pentru sportivi, oficiali și invitații acestora, dar care să poată primi și alți clienți. Pentru a fi atractiv, hotelul trebuie să dispună de tot ceea ce este necesar pentru clasificarea la cel puțin 4****, la care se adaugă o dotare complexă de tip spa, necesară pentru recuperarea sportivilor.

Se propune un hotel de 360 locuri cu restaurant de 240 locuri și dotare de tip spa.

- Piscina trebuie să fie de interes municipal și să permită organizarea de competiții de înot și polo, orașul nostru neavând în prezent posibilitatea organizării de astfel de competiții. De asemenea trebuie dotată și cu bazine de agrement și pentru învățarea înotului. Zona de competiții sportive trebuie să poată primi 1000 de spectatori, sportivi, oficiali și invitați.

Se propune amplasarea unui centru de înot pentru competiții sportive și agrement, cu 1000 de locuri pentru spectatori.

- Funcționarea unui asemenea centru de înot necesită un consum energetic important pentru încălzirea bazinelor de apă. În acest sens, se poate avea în vedere recuperarea căldurii generate de instalațiile de răcire ale unui patinoar.

Se propune amplasarea unui patinoar acoperit dimensionat de asemenea pentru competiții sportive și agrement, cu 2000 de locuri pentru spectatori, deoarece aici pot avea loc și spectacole pe gheață.

- Precizări pentru zona de agrement.

- Având în vedere dotările de mai sus, zona de agrement va cuprinde un ștrand cu aquapark și un club + restaurant.

Obiectivele de mai sus sunt propuse în conformitate cu prevederile inițiale din PUG Sibiu 2011, corectate în așa fel încât zona să devină în mod real atractivă.

Având în vedere funcțiunile propuse se poate observa că alăturarea, în aceeași zonă a unei benzinării nu este contradictorie, ci dimpotrivă completează serviciile oferite de viitoarea zonă sportivă și de agrement, unde aflulul de autovehicule va fi important.

Se propune amplasarea unei stații de servicii și distribuție carburanți, cu parcare proprie pentru autoturisme și camioane tir.

Condiționarea primară a UTR studiat, cea de teritoriu destinat preponderent zonelor verzi, devine utilizare complementară, dar va ocupa, în urma bilanțului teritorial, o suprafață de 51,65% din teritoriul studiat.

Se propune amplasarea de zone verzi amenajate pe baza proiectelor de peisagistică, în suprafață de 51,65 % din cea a UTR Uvs.

4.2. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, CUT), și alte reglementări în cadrul UTR Uvs:

1. Regimul de înălțime:

- pentru stadionul municipal nu se definește regimul de înălțime;
- hotel cu restaurant și spa: S+P+M+12E, h cornișă = 54 m
- centru de înot: S+P+1E, h cornișă = 12 m
- patinoar: S+P+1E, h cornișă = 12 m
- ștrand: P, h cornișă = 5 m
- club - restaurant: P, h cornișă = 5 m
- stație servicii și distribuție carburanți, P, h cornișă = 6 m (la copertină).

2. POT = 33,75 %

3. CUT = 0,70

4. SUPRAFAȚĂ PARCĂRI = 6,73 % (15000 mp)

5. SUPRAFEȚE CAROSABILE CEDATE DOMENULUI PUBLIC = 11,88 % (26482 mp)

6. SUPRAFEȚE ZONE VERZI = 51,65 % (115098 mp)

7. nr. locuri de parcare:

- stadion: minim 1000 locuri - în subteran, sub stadion;
- hotel + restaurant + spa: 200 locuri + 5 autocare + 2 camioane tir
- centru de înot: 80 locuri + 2 autocare
- patinoar: 100 locuri + 2 autocare
- club - restaurant: 60 locuri
- ștrand: 52 locuri
- stație carburanți: 8 locuri + 5 camioane tir.

Totalul locurilor de parcare la suprafața terenului se ridică la 500 de locuri, la care se adaugă 16 locuri pentru autocare și camioane tir. La acestea se adaugă cele 1000 de locuri în subsolul stadionului, în zonă fiind prevăzute 1500 locuri pentru autoturisme.

S-a ales soluția de parcare subterană pentru stadion, pentru a nu ocupa încă 30000 de mp de teren, care astfel au fost cedați pentru zone verzi.

Numărul de locuri de parcare a fost calculat conform anexei 2 la RLU Sibiu 2011.

4.3. Reglementări pe parcela aferentă stației de servicii și distribuție carburanți:

Terenul pe care se va amplasa stația de servicii și distribuție carburanți este situat la aliniamentul proprietății de la DJ 106B și are o suprafață de 7004,43 mp.

Construcția stației are regimul de înălțime parter, fiind compusă din clădirea centrului comercial și copertina ce acoperă peronul de alimentare la pompe a autovehiculelor. În incinta stației mai sunt amplasate instalațiile necesare stocării și distribuției carburanților, platformele de circulație auto, precum și 8 locuri de parcare pentru autoturisme și 5 pentru autocamioane tir. De asemenea, la limita din dreapta a proprietății se prevede o stradă de cat. IV cu ampriza totală de 8,00 m, pentru accesul în restul proprietății, stradă care se va integra în organizarea generală a suprafeței UTR Uvs.

Clădirea stației, cuprinzând copertina, este amplasată în centrul terenului studiat, fiind retrasă de la aliniament cu 21,65 m.

Accesul, intrare - ieșire în incinta stației este unic și se face prin dreapta proprietății, asigurând legătura și cu strada de acces propusă.

În continuare, spre nord, spre intersecția cu Calea Șurii Mici, se prevede un drum paralel cu DJ 106 B, tot de cat. IV cu ampriza de 8,00 m, care asigură accesul la stadion și la celelate dotări din cadrul UTR Uvs.

În stânga incintei stației sunt prevăzute 8 locuri de parcare pentru autoturisme, iar în spatele cădrii se amplasează cele 5 locuri de parcare pentru camioane sau autocare.

Principalii indicatori urbanistici sunt:		
- suprafață teren:	7004,43 mp	100,00 %
- suprafața cedată domeniului public:	302,47 mp	004,32 %
- suprafața construită:	600,36 mp	008,96 %
- carosabil auto:	4031,08 mp	060,15 %
- parări autoturisme:	112,50 mp	001,68 %
- parări camioane:	432,47 mp	006,45 %
- circulații pietonale:	384,48 mp	005,74 %
- platforme betonate servicii	61,06 mp	000,91 %
- platforma gunoi menajer și uleiuri arse	9,00 mp	000,13 %
- spații verzi	1071,01 mp	015,98 %
- POT		8,96 %
- CUT		0,09

Întocmit,
Arh. Dorin LASCHESCU

