



## **\*\*\*MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE\*\*\***

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a investitiei**

**Denumirea lucrarii:** *LOCUINTA INDIVIDUALA P+E, CORP ANEXA – PARTER*, Sibiu, str Tractorului, FN

**Investitori:** Turcu Ioan si Turcu Ioana

#### **1.2 Obiectul lucrarii**

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic Zonal in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Sibiu pentru zona studiata, cuprinsa conform PUG in intravilanul municipiului Sibiu, ca zona rezidentiala, a rezultat din urmatoarele considerente:

- dorinta investitorului de a construi o locuinta P+E pentru folosinta proprie si un corp aneza gospodarie proprie;
- aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei;

#### **1.3. Surse de documentare**

In vederea elaborarii documentatiei de fata, au fost consultate urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General al municipiului Sibiu, PUG avizat si aprobat conform legii;
- Plan de identificare si ridicare topografica asigurat din grija investitorului
- Legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului



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

### 2.1 Evolutia zonei

Avand in vedere directiile principale enuntate in PUG municipiu Sibiu, privind dezvoltarea zonelor de agrement inclusiv pentru locuinte unifamiliale, principalele directii ale evolutiei zonei sunt:

- modernizarea si reabilitarea fondului deja construit existent
- accentul preponderent pe functiuni rezidentiale si prestari servicii nepoluante
- dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare in zona

### 2.2 Incadrarea in localitate

Zona studiata este situata in partea de nord-vest a orasului, in prelungirea strazii Tractorului

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural dominant in incinta il reprezinta terenul cu arbori fructiferi

Din punct de vedere geomorfologic, suprafata terenului este orizontala, constatand in cadrul incintei o denivelare de 0,2 – 0,5 % pe axa est-vest.

Caracteristicile geofizice ale terenului sunt urmatoarele:

- formatiuni sedimentare de varsta cuaternara, alcatuite din argile, argile nisipoase, nisipuri prafoase si nisipuri grosiere cu pietris ;
- presiunea conventionala 320 kPa ;
- din punct de vedere al seismicitatii, perimetrul studiat se incadreaza in zona D, avand coeficientul de acceleratie orizontale a terenului  $k_s=0,16$  si perioada de colt  $T_c=0,7$  sec.

Exista indicii privind agresivitatea apei asupra materialelor de constructii si tendinte de crestere a nivelului panzei freatice in sezonul ploios.

## **3. CIRCULATIA**

Calea de comunicatie rutiera principala pe care se desfasoara circulatia in zona este str Tractorului si aleile rezidentiale existente.

---



---

#### **4. OCUPAREA TERENURILOR**

Pe amplasamentul existent in incinta se afla constructii cu destinatia locuinte permanente, terenului avand destinatia de teren de constructii.

Coeficientii de ocupare a terenului se prezinta astfel:

$$POT = 18.0\%$$

$$CUT = 0.36$$

#### **5. ECHIPAREA EDILITARA**

In zona propusa pentru amplasarea locuintei, exista retele de utilitati pentru curent electric, apa canal si gaz metan.

#### **6. PROBLEME DE MEDIU**

Avandu-se in vedere reglementarile de baza ale PUG Sibiu functiunea complementara a zonei este rezidentiala, cu precadere locuinte cu caracter permanent si functiuni complementare din domeniul prestarilor de servicii. Prin amplasarea unor cladiri cu caracter de locuinte individuale, nu se aduce niciun prejudiciu din punct de vedere al protectiei mediului.

Lucrarile de investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate

#### **7. DISFUNCTIONALITATI**

Din analiza situatiei existente se constata ca nu exista disfunctionalitati notabile.

#### **8. NECESITATI SI OBTIUNI**

Prevederile PUG, corelate cu optiunile populatiei, ale autoritatilor si institutiilor locale interesate si nu in ultimul rand al investitorilor care suporta toata investitia, au relevat urmatoarele necesitati:

- dezvoltarea activitatii rezidentiale cu locuinte cu caracter permanent, prin amplasarea unui imobil dispus pe parter si etaj, precum si un corp anexa activitati gospodaresti ( 3 garaje, magazine);



- 
- amenajarea unui spatiu pentru parcare a 2 autoturisme in fiecare incinta propusa;
  - amenajarea racordului propriu de apa-canal, electric si gaz metan.

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

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de beneficiar, se trag urmatoarele concluzii:

- terenul este cuprins in perimetrul intravilan al municipiului Sibiu, pe teritoriul administrativ al acesteia
- functiunea dominanta a zonei : rezidentiala
- functiuni complementare a zonei: spatii verzi, activitati de prestari servicii si agreement

#### **3.2 Prevederi ale PUG**

Prevederile Studiului de oportunitate coincid cu prevederile PUG municipiul Sibiu.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural este constituit din zona verde existenta

#### **3.4 Organizarea circulatiei**

La solutia de organizare a circulatiei auto si pietonale in zona s-a tinut seama de urmatoorii factori:

- existenta strazii Tractorului, in latime de 14.00 m, precum si alei rezidentiale de acces , in latime de 7.00m
- amenajarea a unui numar de 2 locuri de parcare in fiecare incinta propusa

#### **3.5 Zonificarea functionala, reglementari urbanistice**

##### **3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica**

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei sunt urmatoarele:



- organizarea optima a accesului auto si pietonal in incinta
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural

### 3.5.2 Zonificarea teritoriului

Pentru punerea in practica a criteriilor de mai sus in concordanta cu tema de proiectare, se propune urmatoarea retragere de la aliniamentul strazii proiectate :

#### ALINIAMENTUL 1:

- retragere minima obligatorie de 5.0 m de la limita strazii Tractorului

#### ALINIAMENTUL 2:

- retragere maxima de 55.0 m de la limita strazii Tractorului

#### Bilant teritorial comparativ

| Zone functionale propuse                                | Suprafata | Procent   |
|---|-----------|-----------|
|   |           | %         |
| Suprafata zonei studiate                                | 22.000 mp | %         |
| Suprafata strazi amenajate                              | 2.400 mp  |           |
| Suprafata zonei mobilate<br>prin PUZ                    | 19.600 mp | 100 %     |
| Suprafata construita                                    | 4.900 mp  | 25%       |
| Suprafata desfasurata                                   | 9.800 mp  |           |
| Suprafata teren<br>generator PUZ                        | 3.401 mp  | %         |
| Suprafata construita<br>proiectata lot generator<br>PUZ | 460<br>mp | 10.7<br>% |



|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Suprafata desfasurata<br>proiectata lot generator<br>PUZ | 800 mp    |           |
| Zona alei pietonale                                      | 600 mp    | 3.0<br>%  |
| Zona alei si platforme auto                              | 2.700 mp  | 13.8<br>% |
| Zona spatiilor de parcare                                | 900 mp    | 4.6<br>%  |
| Zona spatii verzi  | 10.500 mp | 53.6 %    |
|  |           |           |

### **Date tehnice asupra investitiei**

In conformitate cu Extrasul CF Sibiu nr. 12604 cu nr top 5170/7/2 suprafata terenului generator de PUZ este de 3401 mp, teren arabil cu 1602 mp teren de constructii

#### **3.5.3 Regimul de inaltime**

Regimul maxim de inaltime este parter si etaj

#### **3.5.4 Regimul de aliniere**

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost:

1. distante normate din punct de vedere a Normelor de prevenire a incendiilor
2. distante minime intre constructii si vecinatati, normate de Codul Civil
3. regimul de inaltime al constructiilor
  - respectarea regimului de insorire pentru constructiile invecinate
4. profile transversale caracteristice
  - tema de proiectare intocmita de catre beneficiar



### 3.5.5 Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

|     | Existent | Propus      |
|-----|----------|-------------|
| POT | 18.0%    | maxim 25.0% |
| CUT | 0.36     | maxim 0.5   |

### 3.5.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

*Alimentarea cu apa potabila:* se prevede rezolvarea alimentarii cu apa potabila din reseaua existenta a strazii Tractorului

*Canalizarea menajera:* canalizarea menajera se va realiza prin racordarea grupurilor sanitare la reseaua existenta a strazii Tractorului

*Canalizarea pluviala:* debitele apelor pluviale vor fi preluate de o retea de canalizare pluviala de suprafata, prin rigole deschise si deversate in canalul colector existent pe strada Tractorului.

*Alimentarea cu energie electrica:* energia electrica necesara pentru noile investitii precum si iluminatul de incinta se va asigura din reseaua de 0.4 kV existenta a strazii Tractorului

*Asigurarea necesarului de energie termica:* sursa de producere a apei calde menajere si a sistemului de incalzire se realizeaza prin amplasarea unor centrale termice cu combustibil gaz metan.

*Telecomunicatii:* obiectivele propuse se vor racorda la sistemul centralizat existent in zona



*Gospodaria* comunala: deseurile menajere vor fi colectate in containere inchise amplasate in incinta si golite periodic, pe baza unui contract de salubritate incheiat cu o societate comerciala abilitata

### 3.5.7 Lista obiectivelor de utilitate publica:

Caile de acces rutiere ale domeniului public

Racordurile la retelele tehnico-edilitare

### 3.5.8 Tipul de proprietate a terenului:

In conformitate cu Extrasul CF Sibiu nr. 12604 cu nr top 5170/7/2 suprafata terenului generator de PUZ este de 3401 mp, teren arabil cu 1602 mp teren de constructii

### 3.5.9 Circulatia terenurilor:

Terenul propus precum si drumul de acces amenajat se afla in proprietatea investitorilor.

## 4. CONCLUZII

Pe baza stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor urbanistice in vigoare, a restrictiilor ce se impun, se propune:

- construirea unui corp de cladire dispus pe parter si etaj, avand destinatia de locuinta pentru uz familial, precum si un corp anexa pentru activitati gospodaresti ( 3 garaje si o magazie).



Intocmit,

Arh. Viorel Neamtu