

MEMORIU JUSTIFICATIV

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PUZ STRADA FRIGORIFERULUI NR 1, MUNICIPIUL SIBIU

OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentatii – PUZ- str. Frigoriferului nr1, prin tema program, beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu rezidential compus din locuinte colective si servicii aferente – (comerciale) cu regim mediu de inaltime S/D+P+3E+R respectiv S/D+P+5E+R, pe parcela in suprafata de 22105 mp, situata in municipiul Sibiu str Frigoriferului nr 1, identificata prin CF nr 107268 si nr.cad. 107268 .

Aceasta parcela in PUG are destinatia de constructii industriale si edilitare RiM Zona mixta, S+P+3+M / S+P+3+R / S+D+P+2+M / S+D+P+2+R cu POT 70% si CUT 1,6.

Segmentul de populatie caruia se adreseaza aceasta investitie, este cel care se bazeaza pe salariul minim, pentru care achizitia unei locuinte este un vis de o viata, pentru implinirea caruia se anagajeaza in obtinerea unor credite pe cel putin 20 de ani. In sprijinul acestui segmet de populatie, beneficiarul doreste sa dezvolte niste locuinte (380 apartamente)cu suprafete utile medii .55-58 mp pentru 2 camere, respectiv 65-68 mp/apartament, pentru 3 camere.

La solicitarea comisiei, prin adresa nr 44728/10.06.2022, beneficiarul a inteles sa reduca regimul de inaltime al blocurilor 4 si 6 , la S+P+3E+R, iar partea dinspre UTR ZcP a blocului nr 2 sa fie cu retrageri la etajele 4,5 si 5 astfel incat trecerea la regimul de S+P+5E+R sa se faca gradual, in trepte.

Totodata prin renuntarea legaturii cu parcare existenta pe str. Frunzei s-a alocat suplimentar spatiilor verzi o suprafata de 500 mp.

Platformele care acopereau intrarea in demisolurile blocurilor 3-4 si 5-6 au fost eliminate, ca atare nu mai fac parte din calculul spatiilor verzi.

In vederea realizarii acestui obiectiv s-a soliciat de catre beneficiar prin cererea adresata de Marinica Ion, si respectiv s-a emis de catre Primaria municipiului Sibiu certificatul de urbanism nr. (654/16.03.2020 vechi) si nou (95099/21.12.2022)“
Elaborare Plan Urbanistic Zonal,
si s-a emis avizul de oportunitate a planului Urbanistic Zona nr.19.18.08.2020.
Sinteza obiectivelor PUZ-ului:

Obiectivele PUZ-ului

1. Crestere regim de inaltime la S+P+5E+R
2. Conversia destinatiei cu caracter industrial in activitatati
cu caracter mixt- locuire, institutii si servicii
3. Rezolvare aliniament stradal prin cumpararea
unei suprafete de teren

Surse de documentare

Principala sursa de documentare pentru aceasta documentatie o constituie P.U.G., AL Municipiului Sibiu, si cele trei PUZ-uri, ale parcelelor limitrofe, care prin HCL-urile, aferente:

- HCL nr. 155/28.05.2015, cu modificare HCL nr 263/28.08.2014
 - HCL nr. 63/25.02.2016, cu modificare HCL nr 198/26.06.2014
 - HCL nr. 205/30.05.2019
- guverneaza zona respectiva.

Evolutia zonei

Zona studiata prin prezenta documentatie face parte din Municipiul sibiului, amplasata in partea de nord-vest, zona in care mai multe perimetre cu caracter industrial au suferit conversii in zone rezidente cu activitati complementare.

Zona studiata cu UTR RiM se invecineaza cu zone care sant incadrate in UTR dupa cum urmeaza:

RiM

Zona este destinata restructurarii prin inlocuirea activitatilor cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodarie comunală cu activitati cu caracter mixt- locuire, institutii si servicii.

RrM

Masura de restructurare vizeaza eficientizarea si diversificarea utilizarii terenurilor in lungul arterelor importante, in vederea dezvoltarii unor axe

de interes urban, Un alt scop este optimizarea capacitatii de trafic auto, si pietonal al arterelor

ZPC Cartierul Turnisor Nord

Este o zona istorica de referinta care sta la baza delimitarii UTR-ului aferent, si este alcatuita din teritoriul ocupat de extinderea fostului sat spre nord-est, in lungul drumului principal care traverseaza asezarea (str. Calea Turnisorului)

Et

Activitati economice cu caracter tertiar

L3

Locuinte cu regim mediu de inaltime (P+6+R)

INCADRAE IN LOCALITATE

Situata in nord-vestul Municipiului, amplasamentul terenului are o pozitie favorabila din punct de vedere al accesibilitatii, atat pietonal cat si cu mijloace de transport (auto particulare, transport in comun,). Str. Calea Turnisorului este o artera principala orasului. De asemenea este un avantaj si apropierea fata de Gara Turnisor si autogara Transmixt.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Practic terenul este plat si nu ridica probleme de stabilizare si de implementare a cotei zero, la executia cladirilor propuse.

Zona face parte din clima temperat continentala, fara nuante excesive.

Conform STAS10101/21-92 “ Incarcari date zapada” este incadrat in zona climatica “B”, $g_z=1,2kn/mp$. Pentru sarcini climatice Clasa de importanta a structurii conform STAS 101000/0-75 este clasa III (medie)

CIRCULATIA

- CIRCULATIA AUTIO

Una dintre problemele cele mai importante ridicate de parcela studiata este cea a circulatiilor autovehiculelor.

In situatia actuala accesul autovehiculelor se face pe cea mai mica latura a parcelei, cea de la str. Frigoriferului, dand acesteia o conformatie de tip buzunar.

Prin conversia parcelei in rezidentiala nr autovehiculelor care intra si ies din parcela va creste semnificativ creand o presiune foarte mare pe aceasta latura.

Pentru rezolvarea problemelor de circulatie si pentru racordarea la strazile din zona, atat cele existente fizic, cat si cele propuse prin alte PUZ-uri, in vigoare prin :

- HCL nr. 155/28.05.2015, cu modificare HCL nr 263/28.08.2014

- HCL nr. 63/25.02.2016, cu modificare HCL nr 198/26.06.2014

- HCL nr. 205/30.05.2019

emise pe baza acestora, propunem urmatoarea solutie de circulatie:

- Circulatia in parcela este conceputa cu doua artere longitudinale amplasate pe laturile lungi , care colecteaza 5 strazi perpendiculare pe bisectuarea unghiului format de laturile lungi. Pentru fluidizarea traficului toate strazile au o latime carosabila de 6 m cu directie de mers in ambele sensuri.(categorie IV)

Prin HCL nr. 205/30.05.2019 , pe strada Frigoriferului in fata parcelei proprietate a SC FLORADI PROD COM SRL, alipita pe latura nordica a parcelei proprietate a SC TRANSCOM SA, se va amplasa un sens giratoriu.

In mare parte conditiile de intrare si iesire in parcela SC TRANSCOM SA sant dictate de acest sens giratoriu dupa cum urmeaza:

La aproximativ 25 m de iesirea din giratoriu sensul de mers spre sos. Alba Iulia, se propune o intrare in parcela. Prin acelasi loc se face si iesirea din parcela dar pentru a nu se crea o intersectie prea aproape de sensul giratoriu, aceasta iesire va avea doar relatie de dreapta.

La aproximativ 70m de iesirea din sensul giratoriu, sensul de mers spre sos. Alba Iulia, se intalneste strada longitudinala de pe latura sudica a parcelein SC TRANSCOM SA,cu str. Frigoriferului. Aceasta intersectie fiind suficient de departe de sensul giratoriu va avea intrari si iesiri in str. Frigoriferului in ambele sensuri de mers.

Din parcela 1, proprietate SC TRANSCOM SA. Se va crea un acces pentru parcela 2, in suprafata de 1570 mp pe care se propune construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+1.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELER (PARCARI)

Pentru stationarea autovehiculelor s-au prevazut spatii de parcare terane si supraterane dupa cum urmeaza:

- supraterane pe domeniul public.....	19
- supraterane pe domeniul privat.....	368
- subterane pe domeniul privat.....	225
- total parcari pe parcela proprie.....	593
- atribuite spatiului comercial cu birourile aferente.....	25
- atribuite spatiului rezident.....	568(1,5/ap)

-Parcarile sant tratate cu dale carosabile tip grila 40%.

CIRCULATII PIETONALE (TROTUARE)

- Pentru circulatia pietonala s-au prevazut trotuare de-a lungul celor doua strazi longitudinale cu latime de 1,4 m, si trotuare in fata blocurilor cu o latime de

1.2m. In fata spatiului comercial latimea trotuarului, este variabila, din cauza formei terenului si a pozitionarii laturii parcelei fata de str. Frigoriferului.

OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pe care se doreste dezvoltarea unui ansamblu de locuinte colective , este actual ocupat de cladiri cu multiple destinatii ca: ateliere de intretinere si reparatii autocamioane, magazii de piese, spatii de cazare .

ECHIPARE EDILITARA

Terenul este racordat la retelele edilitare din zona, prin intermediul carora functioneaza platforma mixta-industriala.

PROBLEME DE MEDIU

Nu sant.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Prin sondajele de cerere de piata, si cererile manifestate de angajatii beneficiarului SC TRANSCOM SA, care face parte din holding-ul ATLASIB, care sant in numar de peste 3000, beneficiarul intentioneaza sa oferteze locuinte pentru segmentul social cu venit mic , care se bazeaza pe salariul minim, segment de piata care la ora actuala prin oferta pietei este neglijat.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

La acest capitol reamintim intentia beneficiarului care a initiat cererea pentru avizul de oportunitate, prin care se propune conversia platformei cu activitati cu caracter industrial in activitati cu caracter mixt- locuire si servicii complementare, (comert, gradinita).

PREVEDERI PUG

Conform PUG, al Municipiului Sibiu zona are statut de RiM (RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL Zona Mixta)

Indicatori urbanistici existenti in PUG

Incadrare in UTR.....RiM-Zona mixta-restructurarea
zonelor cu caracter industrial

POT.....70%

CUT.....1,6

Regim de inaltime...S+P+3+M / S+P+3+R / S+D+P+2+M / S+D+P+2+R
Inaltimea maxima admisa a constructiilor16 M
(Extras din RLU al PUG Municipiului Sibiu, aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011)

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din acest punct de vedere o importanta maxima o au conditiile de fundare si sondajele facute de beneficiar, relocarea activitatii industriale in afara orasului, orientarea cadrului construit catre cadru natural ca o relatie fireasca a omului de avea un mediu de locuire propice.

Se va planta cate un arbore de talie medie , specie locala, la fiecare 100 mp gazon.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Acest aspect a fost dezvoltat in subcapitolul circulatii.

MOBILARE URBANA, REGLEMENTARI SI BILANT TERITORIAL.

Pe parcela 1, se propune amplasarea unui numar de 7 blocuri, numerotate de la 1 la 7 incepand de la str. Frigoriferului. Blocul nr 1, este un bloc cu curte interioara, cu regim de inaltime S+P+5E+R, insumand 380 apartamente.

Blocurile 4 si 6 au un regim de inaltime S+P+3E+R,astfel facnd trecerea gradate de la zona ZCP Calea Turnisorului , la regimul de inaltime S+P+5E+R ,propus pe parcela SC TRANSCOM SA.

El este prevazut la parter cu spatii de locuit/birouri si spatii comerciale . Accesul clientilor in spatiu comercial se face pe latura dinspre str. Frigoriferului. Pe laturile stanga si dreapta ale blocului sant prevazute intrarile pentru etajele superioare. Accesul in spatiile de locuit/birouri de la parter se face prin latura din spate a blocului.

Parcari subterane sant prevazute la toate blocurile.

16. PARCELA 2.

PREVEDERI PUG

S TEREN.....1570 MP
REGIM DE INALTIME.....S/D+P+3E+R
POT.....70%
CUT.....1,6
PROPUNERE CONSTRUIRE LOCUINTA P+1

REGLEMENTARI

Zonificare functionala

Terenul face parte din unitatea teritoriala de referinta UTR RIM-Zona mixta . Zona construibila se stabileste prin retrageri ale constructiilor de la limita de proprietate stanga, dreapta si spate cu min $\frac{1}{2}$ din inaltimea constructiei.facand exceptie latura estica a terenului acolo umde se propune cumpararea unei suprafete de teren din domeniul public , pentru rezolvarea aliniamentului stradal, lucru pentru care s-au facut demersuri la Primarie.. Distanta dintre cladiri este minim egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dintre ele. se propun urmatarii indicatori urbanistici:

POT MAX.....70%
CUT MAX.....1,6
Regim de inaltime.....S+P+5E+R,
Inaltime maxima admisa.....20 m

SC TRANSCOM SA, va atribui o suprafata de teren in suprafata de 710 mp, pe latura sudica a terenului pentru amenajarea unui loc de joaca, cu cheltuiiala proprie.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Dintre toate echipamentele edilitare actuale se pastreaza doar cele 2 canalizari care traverseaza incinta , si punctele de bransare la utilitati.

Rețele electrice si de comunicatii

Energia electrica se va asigura prin bransare la rețeaua electrica existenta in zona. Actual alimentarea cu energie electrica se face printr-un cablu subteran de 20 kv, care intra in parcela prin sud-est si se duce pana la cladirea C2, unde este postul trafo.

Noul post trafo se va amplasa pe traseul acestui cablu in locul in care acesta intra in parcela(marcat pe plan). Din acest post trafo se ramifica subteran toate traseele care vor alimenta cu energie electrica imobilele propuse.

De asemenea pe un contor separate se va ramifica tot subteran rețeaua de iluminat public.

Rețelele de comunicatii se vor amplasa de asemenea subteran.

Alimentare cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa si canalizarea se vor face prin racordarea la rețeaua existenta.

Caminul de apometru se afla in fata parcelei pe latura estica, pozitie ce se va pastra si in noua configuratie a parcelei. Din acest camin va porni o retea subterana care va alimenta cu apa potabila imobilele propuse. Apometrele care se vor monta vor fi de clasa de precizie C.

Actual , parcela este traversata pe latura sudica de 2 canalizari, cea de apa pluviala si de apa menajera. Aceste trasee se pastreaza urmand ca traseele interioare de colectare a apelor pluviale si a apelor menajere sa deverseze in ele.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la retea existenta in zona. Contorul de gaz si regulatorul existent se afla pe latura estica a parcelei. Locul acestuia se va pastra si va fi inlocuit cu unul nou dimensionat dupa noile cerinte ale consumului.

Salubritate

Pentru colectarea gunoiului menajer se propun spatii ingradite si amplasarea de europubele pe sortimente de gunoi, cu acces usor autovehiculelor specializate de evacuare a deseurilor casnice. Suprafete destinate colectarii gunoiului menajer, sant numerotate in plan de la 1 la 3, si au urmatoarele caracteristici: spatiile 1 si 2, destinate gunoiului menajer de la blocuri au o suprafata de 15 mp, dotata cu 4 europubele de 1,1 mc, fiecare, cu platforma betonata si sant imprejmuite cu gard.

Platforma nr 3 , destinata colectarii gunoiului menajer de la spatiul commercial are dimensiunea de 2x5 m, dotata cu 5 europubele de 240 l, pe sortimente de gunoi.

Protectia mediului.

Pentru desfasurarea activitatii rezidente in bune conditii, si pentru a nu se aduce prejudicii mediului inconjurator se propune amenajarea de spatii verzi si ingradirea unor spatii de tip gradina aferente spatiilor de locuire de la parterul blocurilor.

Utilizari interzise

Sant interzise orice utilizari, altele decat cele compatibile cu functia de locuire.

Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, si va exprima caracterul preponderant al programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

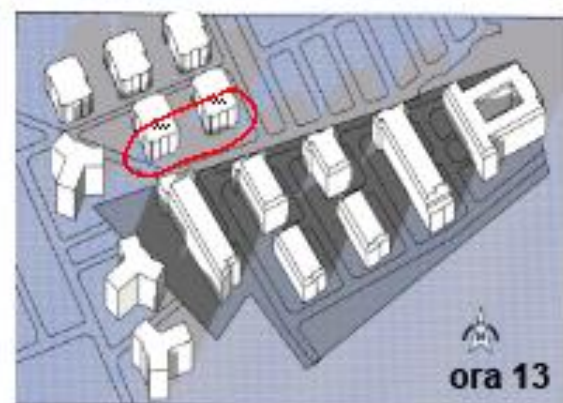
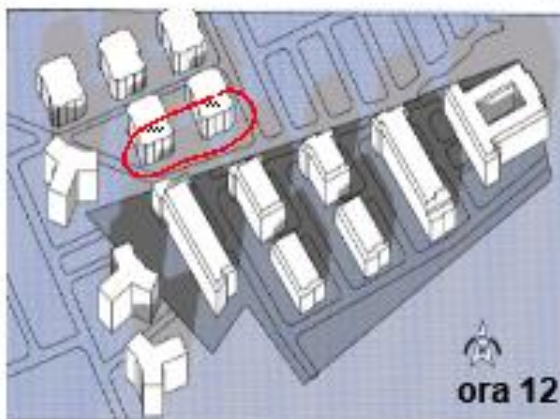
Studiu insorire

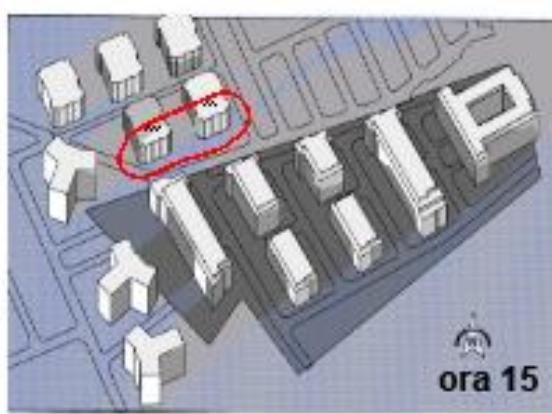
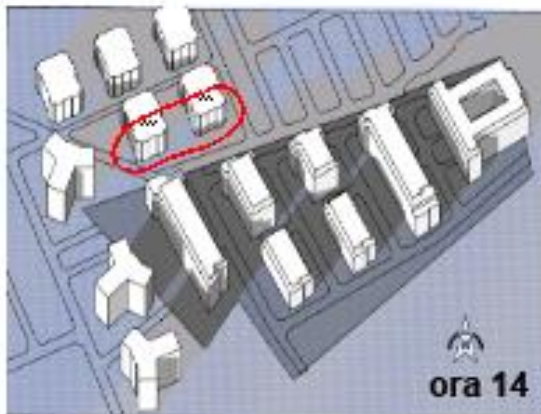
Problema insoririi se pune in mod special la blocurile nr 6 si 9 de pe str Maslinului, A caror apartamente de la parter pot fi afectate din punct de vedere al respectarii ordinului nr.119/04.02.2014 privind normele de igiena si sanatate publica privind

modul de viata al populatiei. Retrageri ultimului nivel al blocurilor propuse prin proiect se face astfel incat unghiul format de etajul retras cu ultimul planseu sa fie de 60 de grade. De aici rezulta ca terasa formata peste etajul 5 are o latime de 1,7 m.

In mod special blocurile nr 5 si 7 propuse, din motive de insorire, au inspre str Maslinului terase rezultate peste etajul 5 mult mai mari, cotate in plan, astfel incat volumul final al lor sa nu umbreasca mai mult decat permite ordinal 119, blocurile nr 6 si 9 de pe str maslinului.

In urma acestor retrageri ale ultimului etaj al blocurilor 5 si 7 propuse, dupa cum rezulta din studiul de insorire respecta ordinal.





Concluzii- masuri in continuare

Obiectivul documentatiei de fata este construirea unui ansamblu de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter, pe parcela proprie .

Terenul pe care se doreste dezvoltarea acestei investitii a facut parte din zona industriala iar aceasta propunere de ansamblu locuinte colective sustine tendinta actuala de eliminare a acestui tip de functiune din zona preponderent rezidentia a oraselor.

In plus fata de acestea beneficiarul alocu o suprafata de 1800 mp pentru un parc de recreere si 710 mp pentru un spatiu de joaca pe care il amenajeaza pe cheltuiala proprii

BILANT TERITORIAL

	BLOC 7	BLOC 6	BLOC 5	BLOC 4	BLPC 3	BLOC 2	BLOC 1	
SC PARTER	1044	535	542	543	433	1034	1584	5715 mp
SD	6890	2461	3577	2469	2858	6824	8175	33254 mp
APARTAMENTE	80	32	46	32	30	80	80	380
POT								25,8%
CUT								1,5
CAROSABIL								5306 mp
TROTUARE								1722 mp
SUPRAFATA CEDATA DOMENIULUI PUBLIC								7028 mp
SPATII VERZI								4247 mp
PARCARI SUBTERANE								225
PARCARI SUPRATERANE PROPRIETATE								368
TOTAL PARCARI								593
SUPRAFATA CUMPARATA PENTRU ALINIAMENT								84 mp

Arhitecti

Savescu Dan

Turcu Irineu Teodor

