

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **construire imobil cu spații pentru cazare și alimentație publică, lucrări de sistematizare verticală teren, împrejmuire teren, creare acces auto și pietonal din DJ106b**

- Amplasament: Jud. Sibiu, oraș Ocna Sibiului, str. Salinelor, f.nr.
- Beneficiar: SIMA ALEXANDRU-RĂZVAN
- Proiectant general: SC URBAN PRO DESIGN SRL
- Data elaborării : 02.2018

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Necesitatea întocmirii Planului urbanistic zonal rezultă din următoarele obiective urmărite:

- construirea unor imobile cu destinația: spații pentru cazare și alimentație publică, cu regimul maxim de înălțime S+P+1E+M
- Realizarea delimitării clare a proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei,
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

În vederea elaborării PUZ - ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului
- documentația pentru obținerea Certificatului de urbanism

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Ocna Sibiului, pentru zona ce face obiectul PUZ, aprobat cu H.C.L. nr. 50/ 1999, cu valabilitate prelungită cu H.C.L. nr. 97/2015.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Zona face parte din intravilanul localității Ocna Sibiului cu utilizare în timp ca teren arabil.

### 2.2.ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- Zona de studiu este situată în partea de sud-vest a localității; se învecinează cu terenuri proprietate privată și căi de acces la sud-est (DJ 106D).

### 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona reglementată este în proprietatea investitorilor conform extraselor cf din tabelul de mai jos. Suprafața totală a terenului reglementat este de 4268 m<sup>2</sup>, și are ca folosință actuală de teren arabil.

Nr. Crt.	Nume Investitor	Tipul de proprietate	Date de identificare teren	Suprafața terenului
1.	Sima Alexandru-Răzvan	Teren privat	CF nr. 102956	S teren = 4268 m <sup>2</sup>
2.				
3.				
				<b>S teren reglementat = 4268 m<sup>2</sup></b>

Terenul are formă dreptunghiulară, în pantă uniformă, stabil, neavând elemente naturale ce influențează organizarea spațială, respectiv derularea curbelor de nivel și condițiile geotehnice.

Vezi: Aviz geotehnic preliminar anexat.

### 2.4.CIRCULAȚIA

Înspre latura de sud-est a zonei studiate există DJ 106D.

### 2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea majoritară în zona studiată este reprezentată de terenuri arabile.

**Formarea geometrică:** dreptunghiulară

**Suprafața PUZ:** 4268 m<sup>2</sup>.

**Suprafața construită existentă :** 0 mp.

POT existent = 0%.

Nu se găsesc elemente de risc natural înregistrate.

## **2.6.ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona nu dispune de rețele de apă potabilă, canalizare, gaz metan și energie electrică, racordurile și branșamentele la utilități realizându-se prin prelungirea rețelelor existente în apropierea zonei studiate, prin grija administrației locale.

Deoarece zona nu dispune de o rețea stradală de canalizare, sistemul de canalizare va fi desfășurat în interiorul parcelei, cu cămine de vizitare conform proiectului, cu stație de epurare și separator de hidrocarburi. Stația de epurare se va amplasa pe latura dinspre strada Salinelor.

Sistemul de alimentare cu apă potabilă se va brânșa la conducta stradală de apă și va alimenta, atât clădirile propuse, cât și piscina descoperită propusă. Sistemul de alimentare cu apă va fi dotat cu cămin de contorizare și cămine de vizitare la racorduri.

Asigurarea energiei electrice se va rezolva cu branșare la linia electrică aeriană existentă pe strada Salinelor, cu tablou și bloc mono- și trifazat de contorizare și siguranțe amplasat la limita de proprietate dinspre strada Salinelor. Rețeaua electrică interioară parcelei va alimenta clădirile propuse și amenajările exterioare de iluminare și piscină.

Punctul de salubritate se va organiza lângă accesul auto dinspre strada Salinelor, cu platformă pentru pubele de colectare a deșeurilor în sistem selectiv. Platforma va fi împrejmuită perimetral cu gard de lemn.

## **2.7.PROBLEME DE MEDIU**

Relația între cadrul natural și cel construit este caracteristică zonei de locuințe și servicii.

Probleme majore de mediu nu există în zonă nefiind semnalate riscuri naturale sau antropice.

Nu sunt puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să se constituie în riscuri pentru zona studiată.

Starea actuală a factorilor de mediu în zonă este următoarea:

- a) **factori de mediu: apă** - evacuarea apelor uzate se va face prin colectarea la rețeaua de canalizare propusă în cadrul parcelei și dirijarea spre stație de epurare cu separator de hidrocarburi; apele meteorice se vor dirija prin rețea de colectare prin rigole de suprafață, preluate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- b) **factori de mediu: aer** - nu există unități generatoare de fum sau gaze.
- c) **factori de mediu: sol, subsol și vegetație** - nu sunt terenuri degradate natural sau antropice.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 CONCLUZII DIN STUDIILE DE FUNDAMENTARE**

- studiul Topografic prezintă un teren în pantă uniformă, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale;
- urmare a lucrărilor din teren, a observațiilor se constată următoarele:
  - la adresa menționată există un teren lipsit de sarcini.
  - terenul este stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Prevederile PUG conțin valorificarea terenurilor studiate în scopul utilizării lor pentru construire zonă de cazare, servicii și locuire.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural actual al zonei este necontrolat (teren arabil), fiind vorba de teren intravilan ce aparține unității majore a Depresiunii Sibiu. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura ca parte a zonei mixte de cazare, servicii și locuințe.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile P.U.G. și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- accesul la amplasament în condițiile proiectate se va face din drumul județean DJ 106B și asigură legătura cu rețeaua de drumuri existentă;
- parcarile asigură serviciul pentru funcțiunea propusă

Apele meteorice vor fi colectate prin canale de conducere a apelor pluviale la rigole de suprafață.

#### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL INDICI URBANISTICI**

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice ale unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate. În conformitate cu elementele de temă stabilite cu beneficiarul astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (formă planimetrică și de nivel).

Întreaga suprafață de teren cuprinsă în PUZ constituie o unitate destinată ca parte componentă a unei zone de cazare și alimentație publică cu regim de înălțime de S+P+1E+M.

Bilanțul teritorial de zonă cuprinde comparativ situația existentă și propusă, proporția dintre funcțiuni și mutațiile intervenite cu privire la utilizarea terenurilor.

Bilanț teritorial în limita zonei P.U.Z.

DENUMIRE	Steren mp	POT %	CUT	S maxima construibilă	S maxima desfășurată
UTR Zonă pentru construcții turistice, alimentație publică, dotări de turism și agrement	4268 mp	40 %	1,0	1707,2 mp	4268 mp

Bilanț zonificare funcțională propusă

DENUMIRE	existent		propus	
	mp	%	mp	%
zonă agricolă	4268 mp	100%	0 mp	0%
zonă pentru construcții turistice, alimentație publică, dotări de turism și agrement	0 mp	0%	4268 mp	100%

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona nu dispune de rețele de apă potabilă canalizare, gaz metan și energie electrică.

Cu excepția canalizării, funcțiunile nou create vor fi branșate la rețelele de utilități existente, prin prelungirea acestora, conform plansei A05, prin lucrări ale administrației locale.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin tipul poluării se înțelege orice modificare adusă cadrului natural comparativ cu alternativa zero (situație în care nu s-ar realiza obiectivul analizat), respectiv poluare fonică (zgomot), radiații electromagnetice, radiații ionizante – acestea ca poluări fizice sau poluări biologice (bacteriologice, parazitologice, virusologice) produse factorilor de mediu (aer atmosferic, sol, subsol, ape freatică, ape de suprafață).

Apele meteorice vor fi colectate prin canale de conducere a apelor pluviale la rigole de suprafață.



Colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe bază de contract cu societatea comercială specializată, prin dotarea cu pubele de capacitati 80-120l.

Conform studiului de insorire, se asigura insorirea cladirilor minim o ora si jumătate, la solstitiul de iarna.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de:

- Extinderea rețelelor de utilități
- Extinderea și modernizarea drumului existent
- Iluminat public pe calea de acces

Tipul de proprietate asupra terenului:

- Terenuri proprietate publică de interes local: străzi, drumuri.
- Teren proprietate a persoanelor fizice sau juridice: nu influențează asupra soluției de organizare urbanistică, subordonându-se concepției acesteia.

### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLANUL URBANISTIC ZONAL contine propunerile de organizare și dezvoltare a subzonei dotărilor publice aferente terenului studiat. Categoria principală de intervenție care susține materializarea programului de dezvoltare urbanistică este mobilarea și reglementările urbanistice în scopul facilitării accesului la zona studiată și pentru realizarea de construcții în conformitate cu tema emisă de către beneficiar.

- **Priorități de intervenție**

**Ordinea operațiunilor de materializare a parcelării / împărțirii:**

1. Documentația P.U.Z. finalizată urmează să fie supusă avizării organismelor naționale și teritoriale interesate;
2. Aprobarea documentației P.U.Z. conform prevederilor Legii 350/9001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului după avizarea documentației;
3. Elaborarea proiectelor pentru autorizarea construcțiilor de către beneficiar.

Întocmit,  
Arh. Neamțu Viorel

