



MEMORIU GENERAL

Denumire proiect:

P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, container Imbiss - Grill, container reciclare, amenajări exterioare în incinta, parcare, zona aprovizionare, spatii verzi, drumuri, trotuare, rețele de incintă, rezerva PSI, post trafo, racorduri la drum public, sens giratoriu, totemuri, elemente de signalistică și reclame, racorduri și branșamente, organizare de șantier, împrejmuire.

Amplasament:

CALEA CISNĂDIEI, FN, MUN. SIBIU,

Loturi inițitoare: C.F. SIBIU nr.: 130067, 130065, 130066, 130073, 130071

Loturi zonă reglementată: C.F. SIBIU nr.: 130067, 130065, 130066, 130073, 130071, 130082, 130075, 130073, 130071, 130067, 130066, 130065, 130063, 130058, 130083, 130074, 130072, 130070, 130069, 130064, 130062, 130061, 130060, 112027, 130059, 112039,

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU

Initiator:

S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L. prin KLAUS REISENAUER

Proiectant General:

S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.



MAI 2020



DAEDALUS PROIECT

TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@daedalus-proiect.ro

**CUPRINS:**

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
1.1.2.	Beneficiar
1.1.3.	Inițiator
1.1.4.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
1.1.5.	Data elaborării
1.2.	Obiectul lucrării
1.3.	Surse documentare
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1.	Evoluția zonei
2.2.	Încadrare în localitate
2.3.	Elemente ale cadrului natural
2.4.	Circulația
2.5.	Ocuparea terenurilor
2.6.	Echipare edilitară
2.7.	Probleme de mediu
2.8.	Opinii ale populației
3.	3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
3.1.	Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare
3.2.	Prevederi ale P.U.G. Oraș Orașul Cislădie
3.3.	Valorificarea cadrului natural
3.4.	Modernizarea circulației
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare
3.7.	Protecția mediului
3.8.	Obiective de utilitate publică
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



MEMORIU GENERAL

1	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, container Imbiss - Grill, container reciclare, amenajări exterioare în incinta, parcare, zona aprovizionare, spatii verzi, drumuri, trotuare, rețele de incintă, rezerva PSI, post trafo, racorduri la drum public, sens giratoriu, totemuri, elemente de signalistică și reclame, racorduri și branșamente, organizare de șantier, împrejmuire.
1.1.2.	Amplasament CALEA CISNĂDIEI, FN, MUN. SIBIU, Loturi inițiatoare: C.F. SIBIU nr. 130067, nr. 130065, nr. 130066, nr. 130073, nr. 130071
1.1.3.	Beneficiar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU
1.1.4.	Inițiator S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L. prin KLAUS REISENAUER
1.1.5.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L. – proiect S218U-S/2019
1.1.6.	Data elaborării MAI 2020

**1.2. Obiectul lucrării****Solicitări ale temei-program**

Prin tema-program se dorește realizarea unui centru comercial de tip hypermarket.

Terenurile care au generat actuală documentație urbanistică se află în Municipiul Sibiu, Calea Cisnădiei, FN, identificate prin C.F. Sibiu nr. 130067, nr. 130065, nr. 130066, nr. 130073, nr. 130071, cu folosința actuală – teren arabil în intravilan, se află în proprietatea S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L. și are o suprafață totală de 24.344 mp, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 133/23.01.2020.

În cadrul Avizului de Oportunitate nr. 8/27.04.2020, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu s-a prevăzut cuprinderea în zona reglementată prin actualul P.U.Z. a unui număr de 26 parcele situate în nordul, estul și vestul parcelelor generatoare, însumând astfel o suprafață de 124.376 mp, identificate prin C.F. SIBIU nr.: 130067, 130065, 130066, 130073, 130071, 130082, 130075, 130073, 130071, 130067, 130066, 130065, 130063, 130058, 130083, 130074, 130072, 130070, 130069, 130064, 130062, 130061, 130060, 112027, 130059, 112039,

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona ce urmează a fi reglementată în cadrul actualei documentații P.U.Z. este amplasată în extremitatea sudică a Municipiului Sibiu. Aceasta se învecinează cu localitatea Cisnădie (la sud și est), cu Cimitirul Central (la vest), și cu Cartierul Hipodrom IV (la nord).

Distanțele dintre zona reglementată și zonele de locuit din imediata proximitate sunt :

- În nord: 12-34 m față de Cartierul Hipodrom IV
- În sud-est: 22-47 m față de zonele de locuit din U.A.T. Cisnădie

Conform Planului Urbanistic General Sibiu zona analizată este încadrată în subzone cu destinația de:

UL3 – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3E+M/ S+P+3E+R/ S+D+P+2E+M/ S+D+P+2E+R) ,

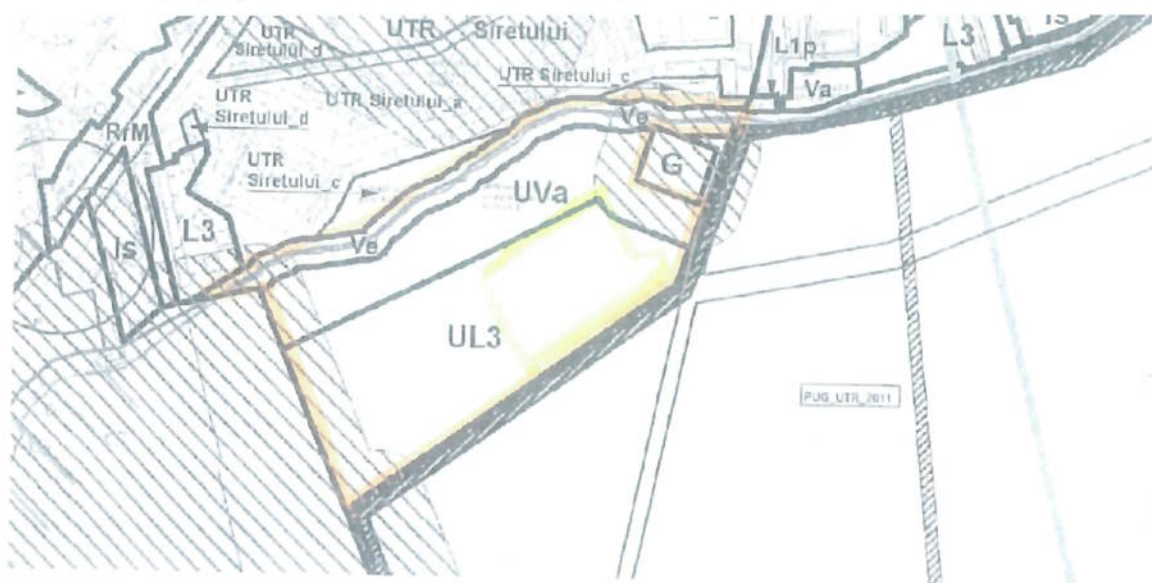
Va – Zonă verde cu rol de agrement (P)

Ve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția inițiatorului, a autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.



Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al orașului, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare.



SUPRAFAȚA CE SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ, CONFORM UTR UL3 - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, UTR UVa- ZONA DE URBANIZARE - ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT, UTR Ve - ZONĂ VERDE CU ROL DE PROTECȚIE A APELOR ȘI CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC

PARCELA GENERATOARE PUZ

Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat prin H.C.L. NR 165/28.04.2011
- Strategia de Dezvoltare a Municipiului Sibiu 2023
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă – 2016-2030 pentru Municipiul Sibiu
- Proiectul de "Reconfigurare carosabil calea Cîsnădiei între str. Gheorghe Dima și ieșire municipiul Sibiu" - inițiat de Primăria Municipiului Sibiu
- Studiu de trafic DJ106C Sibiu - Cîsnădie, Km1+176 - 8+015, aferent documentației "Modernizarea DJ106C: Sibiu - Cîsnădie, tronson cuprins între km 1+176 - km 4+350, în vederea asigurării fluidizării circulației în zona - Beneficiar Consiliul Județean Sibiu, Elaborator S.C. DP CONS S.R.L.

Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică – indicativ GM 010-2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- GM 010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și



consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 1997), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

1. Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu
2. Studiu Geotehnic aferent PUG Sibiu

Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

1. Studiul topografic
2. Studiul de circulații
3. Studiu instalații de apă și canalizare
4. Studiu de inundabilitate
5. Studiu geotehnic

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Prin extinderea rețelelor de utilități existente în zonă se are în vedere asigurarea alimentării cu apă, energie electrică, gaz și canalizare pentru întreaga zonă studiată.

Astfel, prin poziționarea lui față de arealul urbanizat al Sibiului dar și al Cisnădiei, amplasamentul studiat beneficiază de posibilități de realizare a racordurilor și bransamentelor la rețelele de utilități existente în zona : alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaz, prin extinderea celor existente sau creare de bransamente noi.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. Evoluția zonei**

Principiul gestionării spațiale a orașului este dezvoltarea de la centru spre periferii. Transpunere directă în plan spațial a principiilor dezvoltării durabile, dezvoltarea de la centru spre periferii, urmărește în primul rând economia de terenuri, văzute ca resursă primă și epuizabilă a oricărei forme de dezvoltare. Gestionarea rațională a acestei resurse, preocuparea pentru economisirea ei, pentru o dezvoltare „durabilă” se traduce în cadrul P.U.G. în trei reguli de organizare (nuanțată) a structurii urbane:

- Zonele restructurabile interne orașului (dezvoltare tip brownfield) chiar dacă sunt relativ puține, primesc prioritate în fața extinderilor pe terenuri neocupate (dezvoltare tip greenfield).
- Extinderea zonei intravilan se face pe baza evaluării necesarului de terenuri pentru perioada de timp vizată.
- Urbanizarea zonelor de extindere se va face etapizat, condiția principală pentru abordarea unei zone neocupate fiind dată de un nivel minim de ocupare al zonei reprezentând etapa precedentă.

Date privind evoluția zonei

Zona propusă pentru studiu în cadrul proiectului „CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, container Imbiss - Grill, container reciclare, amenajări exterioare în incinta, parcare, zona aprovizionare, spatii verzi, drumuri, trotuare, rețele de incintă, rezerva PSI, post trafo, racorduri la drum public, sens giratoriu, totemuri, elemente de signalistică și reclame, racorduri și branșamente, organizare de șantier, împrejmuire” face parte din intravilanul Municipiului Sibiu conform P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism Sibiu aprobat prin H.C.L. NR 165/28.04.2011.

Aceasta se învecinează cu o zonă, de pe arealul Orașului Cisnădie ce a cunoscut în ultimii 5-7ani o dezvoltare accentuată și pronunțată pe un specific de locuire, datorat presiunii imobiliare generate de dezvoltarea facilităților de producție a Municipiului Sibiu.

Zona cuprinsă în studiu a stagnat, fără să se fi întreprins demersuri clare în direcția urbanizării și viabilizării acesteia.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Zona din imediata vecinătate a arealului studiat / reglementat a fost supusă în ultimii ani unui proces constant și pronunțat de urbanizare, fiind situată pe una dintre direcțiile principale de dezvoltare a localității Cisnădie. Acest proces ce a adus după sine o serie de disfuncții legate de accesibilitatea zonelor nou



urbanizate precum și de conexiunile cu Municipiul Sibiu, zonele de interes ale populației rezidente în zonă fiind localizate, în mare parte, în interiorul Municipiului.

Aceste disfuncții sunt, în parte, datorate faptului că populația rezidentă în această zonă este, preponderent, angajată sau își desfășoară activitatea, în Municipiul Sibiu, a preferinței locuitorilor din zonă pentru utilizarea școlilor de pe raza Municipiului Sibiu și, de asemenea, dependența de centrele comerciale, serviciile de pe raza Municipiului sau a Comunei Șelimbăr, în lipsa dotărilor de acest tip din zonă.

Astfel lipsa dotărilor de utilitate publică sau a celor conexe funcțiunii de locuire – comercial / servicii, de pe zona urbanizată anterior, duc la o suprasolicitare a racordurilor cu Municipiul Sibiu și cu Comuna Șelimbăr, care reprezintă, de asemenea, unica destinație și preferata țintă de deplasare a locuitorilor zonei.

În cadrul diverselor documentații ce au analizat situația cu care se confruntă această zonă se remarcă faptul că, deși capacitatea arterei ce deservește zona - DJ106C - este relativ acoperitoare, problema ce contribuie direct și substanțial la accentuarea disfuncțiilor de accesibilitate și circulație sunt la nivelul rezolvării punctului de racord între Calea Cisnădiei / Sibiului cu str. Ghe. Dima, respectiv Rahovei, aceste disfuncții propagându-se în sens invers către Cisnădie.

În ultima perioada atât Primăria Municipiului Sibiu cât și Consiliul Județean Sibiu au demarat proiecte cu privire la remedierea condițiilor de trafic în zonă, proiecte aflate în curs de implementare.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de situarea sa în proximitatea unei axe majore ale orașului – Calea Cisnădiei. Parcelarul, cu deschideri ample către circulații și cu suprafețe cumulate de peste 12 hectare, permite realizarea de proiecte complexe, de mari dimensiuni, care să includă un mix funcțional variat.

Zonă are un potențial de dezvoltare, fapt susținut de următoarele aspecte :

- Rezerva mare de teren needificat permite reorganizarea coerentă a unor suprafețe mari, realizarea de artere care să preia o parte din traficul prezent pe Calea Cisnădiei cu zonele vecine existente și includerea de funcțiuni de agrement / loisir;
- amplasament favorabil la intrarea în oraș;
- existența dotărilor tehnico – edilitare în proximitate;
- vecinătatea Râului Valea Săpunului.

Pe lângă elementele de potențial, se găsesc și o serie de restricții/condiționări cu privire la :

- Traficul generat de surplusul funcțiunii de locuire din imediata vecinătate;



- Slaba mixitate funcțională și lipsa de funcțiuni complementare locuirii și de servicii;
- Zona verde insalubră din lungul pârâului Valea Săpunului;
- Întreținerea cu Cimitirul Central la vest și sud, a cărei arie de protecție restricționează funcțional potențialele investiții.

2.2.**Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în sudul Mun. Sibiu. Aceasta se învecinează cu localitatea Cisnădie (la sud și est), Cimitirul Central (la vest), și Cartierul Hipodrom IV (la nord).

Zona este străbătută pe direcție vest-est de Pârâul Valea Săpunului.

Conform P.U.G. Sibiu zona analizată este prevăzută cu destinația de UL3 – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3E+M/ S+P+3E+R/ S+D+P+2E+M/ S+D+P+2E+R) , Va – Zonă verde cu rol de agrement (P) și Ve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Loturile reglementate prezintă risc de inundabilitate, care va fi eliminat prin realizarea lucrărilor de sistematizare.

Principalul element de cadru natural care a fost luat în vedere la momentul conceperii soluțiilor urbanistice este prezența cursului de apă Valea Săpunului, pe latura nordică a zonei reglementate. În acord cu prevederile P.U.G. s-a considerat necesară existența unor zone verzi cu funcțiuni variate în partea nordică a arealului studiat, pentru a pune în valoare cursul de apă, dar și pentru a complementa funcțiunea existentă de locuire din proximitate.

2.4. Circulația

Accesul la zona studiată se face în momentul de față direct prin Calea Cisnădiei, pe latura sud-estica prin intermediul unui sens giratoriu, prin actualul drum de exploatare (care necesită modernizare, prin amplasarea unui sens giratoriu) pe latura sudică și sunt propuse două artere noi, cu ieșire în Strada Siretului.

În dezvoltarea viitoare a zonei trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- Necesitatea integrării tuturor tipurilor de circulații ce pot apărea: trafic automobile personale, trafic mediu și greu, trafic de biciclete, trafic de motociclete, trafic pietonal;
- Integrarea conexiunii circulațiilor propuse în demersurile de modernizare a DJ106C inițiate de către Consiliul Județean Sibiu.
- Completarea și modernizarea drumului de exploatare De top.4672 situat în sudul sitului, amplasat pe U.A.T. Cisnădie;

Pentru obiectivul studiat, în interior, se prevede o rețea de drumuri ce vor fi deschise circulației publice iar la finalizarea realizării lor completa se vor ceda către primărie pentru administrare.

**2.5. Ocuparea terenurilor****Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de terenuri agricole.

Funcțiuni și relaționări între acestea

Conform prevederilor P.U.G. Municipiul Sibiu, zona este amplasată în extremitatea sudică a intravilanului apropiate de zone cu caracter preponderent rezidențial de densitate medie și mare, pe de-o parte și a Cimitirului Municipal cu incinta căruia se învecinează direct. Pe laturile de Sud și Est, zona studiată este mărginită de UAT Cisnădie și dezvoltările rezidențiale recente și de DJ106C, artera importantă de acces în Municipiul Sibiu.

Datorita preponderenței funcțiunii de locuire din vecinătatea zonei studiate și a disfuncțiilor generate de această situație, se propune revizuirea parțială a încadrărilor funcționale prevăzute prin P.U.G. Sibiu, variantă de abordare agreată și de Primăria Sibiu în cadrul Avizului de Oportunitate emis cu nr. 8/27.04.2020.

Astfel, se vor propune funcțiuni ce limitează ponderea locuirii în favoarea celor cu caracter comercial și de servicii, loisir, sport și agrement, în vederea atenuării disfuncțiilor existente. În aceeași măsură, se prevăd circulații de natură, pe lângă deservirea viitoarelor loturi, realizarea de legături care să degreveze actualul acces în Municipiul Sibiu de pe DJ06C, oferind rute alternative de descărcare a circulației carosabile.

Distanțele dintre edificabilele propuse și zonele de locuit existente aflate în imediata vecinătate sunt :

- la nord: 46-71 m față de Cartierul Hipodrom IV
- la sud-est: 46-67 m față de zonele de locuit din U.A.T. Cisnădie

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Asa cum am menționat, zona studiată nu este edificată în momentul de față, iar în vecinătățile imediate ale acesteia se desfășoară doar limitat (mai mult pe teritoriul Municipiului Sibiu) activități cu caracter de servicii / comerț.

Funcțiunea dominantă a zonelor vecine este cea de locuire, generând astfel o serie de disfuncții legate de mixitatea funcțiunilor și accesibilitate.

Pornind de la acest considerent și fiind avute în vedere și reglementările existente în Planul Urbanistic General, în prezentul P.U.Z. au fost prevăzute inserarea de funcțiuni precum comerț,



servicii, locuire, agrement și sport.

Avantajele prevederii funcțiunilor diferite de locuire, propuse în cadrul PUZ-ului, cu precădere de comerț și servicii, se vor resimți prin reducere deplasării cu autovehiculele a populației din zona pentru satisfacerea necesităților de ordin comercial sau de servicii, oferirea de alternative cu privire la dotările de sport, loisir și agrement.

De asemenea legăturile carosabile nou create vor putea distribui traficul carosabil de pe DJ106c pe trasee alternative în cadrul Municipiului Sibiu.

Asigurarea cu spații verzi

În interiorul parcelor generatoare a documentației, cât și a zonei prevăzute pentru reglementare nu există la acest moment spații verzi amenajate, ele urmând să fie reglementate în cadrul P.U.Z. prin intermediul *U.T.R. Ve*, *U.T.R. Vs* și *U.T.R. Va*.

Astfel, sunt prevăzute păstrarea de suprafețe destinate protecției cursului Văii Săpunului, în extremitatea nordică a zonei reglementate, mărginite la Sud de suprafețe verzi destinate agrementului precum și, nou introdus prin conversia zonei de agrement propuse în PUG Sibiu, de o suprafață destinată spațiilor verzi cu caracter sportiv, unde vor putea fi prevăzute dotări care să deservească zonele vecine.

Aceste suprafețe verzi, datorită complexității funcționale și a lipsei unei teme concrete la momentul elaborării prezentei documentații de PUZ se vor detalia prin documentații de tip PUD pentru determinarea precisă a configurației volumetrice și de mobilare a lor.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Partea nordică a teritoriului reglementat prezintă risc de inundabilitate, făcând necesară realizarea lucrărilor de sistematizare până la cota superioară nivelului dat de debitul cu asigurarea 1%.

De asemenea, s-a constatat faptul că Valea Săpunului este într-o stare pronunțată de degradare și neîntreținere - în urma unor evaluări preliminare s-a apreciat că prin intervenții de igienizare și regularizare sumară vor putea reduce riscul de inundabilitate.

Aceste măsuri vor fi ilustrate în cadrul studiului de inundabilitate aflat în curs de elaborare și vor fi validate prin avizul de la Apele Romane.



2.6.	Echiparea edilitară
------	---------------------

1. Căi de comunicație

Zona reglementata este accesibilă prin intermediul Căii Cîsnădiei, către care are deschidere directă.

Se vor propune doua artere secundare pe direcție nord-sud, care să servească la accesibilizarea funcțiunilor propuse, dar și pentru a ajuta la degrevarea segmentului problematic a Căii Cîsnădie, oferind o alternativă de intrare/ieșire din Mun. Sibiu.

Acestea se vor conecta în DJ106C prin intermediul unei girații propuse pe colțul de Est al loturilor generatoare, fiind deja alocata suprafața necesara de teren în acest sens. În același timp, soluția girației, se va prelua în cadrul proiectului de modernizarea a DJ106C desfășurat de către Consiliul Județean Sibiu, la momentul redactării prezentei documentații, demersurile realizate prin grija inițiatorului aflându-se într-o fază avansată, soluția propusă fiind discutată inclusiv cu proiectantul de specialitate al proiectului de modernizare a DJ106C.

Traseele propuse leagă astfel DJ106C de strada Siretului în două puncte creându-se astfel posibilitatea de degrevare a intrării existente în Sibiu și deschiderea de rute alternative de descărcare / preluare a circulației înspre și dinspre interiorul Municipiul Sibiu, făcându-se astfel accesibilă Calea Dumbrăvii, și ușurând traficul de pe străzile Dima și Rahovei.

2. Alimentare cu apa și canalizare – situația existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele de utilități existente în zona, prin extinderea celor existente sau creare de branșamente noi.

3. Alimentare cu gaze naturale – situația existentă

În zona există rețea de distribuție gaze naturale, rețea din care se va putea face extindere pentru asigurarea necesarului pentru zona de studiu.

4. Alimentare cu energie electrică – situația existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele de energie electrica.



5.Telefonizare

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele de telecomunicații.

6. Rețea de televiziune în cablu

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele urbane de televiziune prin cablu.

2.7.	Probleme de mediu
-------------	--------------------------

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Partea nordică a teritoriului reglementat prezintă risc de inundabilitate, făcând necesară realizarea lucrărilor de sistematizare până la cota superioară nivelului dat de debitul cu asigurarea 1%.

De asemenea, s-a constatat faptul ca Valea Săpunului este într-o stare pronunțată de degradare și neîntreținere - în urma unor evaluări preliminare s-a apreciat că prin intervenții de igienizare și regularizare sumară vor putea reduce riscul de inundabilitate.

Aceste măsuri vor fi ilustrate în cadrul studiului de inundabilitate aflat în curs de elaborare și vor fi validate prin avizul de la Apele Romane.

De asemenea, disfuncția legată de accesul carosabil îngreunat la intrarea în Municipiul Sibiu poate fi considerat un risc la nivel de momente de poluare mai intensă în două etape ale zilei (dimineața și după masa - la plecarea respectiv întoarcerea de la serviciu / școală a rezidenților din zona vecină zonei de studiu), fapt constatat în cadrul studiului de circulație elaborat pentru proiectul de modernizare a DJ106C.

Propunerile de realizare de drumuri cu conectare la DJ106c, respectiv la str. Siretului precum și demersurile de igienizare și regularizare locală a cursului Văii Săpunului, sunt menite să vină în sensul aplanării acestor riscuri.



Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Așa cum am arătat mai sus, propunerile la nivel funcțional și de trasee de circulație propusă vin în întâmpinarea problemelor și disfuncțiilor existente, cu măsuri ce vor duce la ameliorări sensibile ale acestora.

DJ106C, care reprezintă în momentul de față un punct cu risc se va descongesciona, în paralel cu propunerile din prezenta documentație desfășurându-se demersuri de rezolvare a circulației carosabile atât de către Primăria Municipiul Sibiu, prin intervențiile în zona intersecției străzii Dima cu Calea Cisnădiei, dar și a proiectului de modernizare / lărgire a tronsonului din DJ106C ce deservește intrarea în Sibiu.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona propusă spre studiu NU este și NU cuprinde elemente specifice unei zone protejate din punct de vedere istoric, arheologic și arhitectural.

Evidențierea ariilor naturale protejate

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8.	Opțiuni ale populației
-------------	-------------------------------

Din cercetările întreprinse și corelate cu studiile realizate la nivel de Municipiu (ex. "Plan de Mobilitate Urbană Durabilă – 2016-2030 pentru Municipiul Sibiu", a proiectului de "Reconfigurare carosabil calea Cisnădiei între str. Gheorghe Dima și ieșire Municipiul Sibiu" - inițiat de Primăria Municipiului Sibiu, precum și a documentației "Modernizarea DJ106C: Sibiu - Cisnădie, tronson cuprins între km 1+176 - km 4+350, în vederea asigurării fluidizării circulației în zona - Beneficiar Consiliul Județean Sibiu) din principalele elemente disfuncționale se pot enumera următoarele:



- traficul generat de surplusul funcțiunii de locuire din imediata vecinătate, corelată cu lipsa de funcțiuni de servicii, loisir, agrement și sport aferente locuirii;
- slaba mixitate funcțională și lipsa de funcțiuni complementare locuirii;
- zona verde insalubră din lungul pârâului Valea Săpunului;
- vecinătatea cu Cimitirul Central a cărei arie de protecție restricționează funcțional potențialele investiții.

Astfel o intervenție care să realizeze o populare a zonei cu imobile ce vor putea adăpostii o mixitate de funcțiuni care să aducă printre altele servicii și comerț, corelate cu străpungeri atât pietonale cât și carosabile dinspre Calea Cisnădiei și Str. Siretului vor crește atât confortul, accesibilitatea zonei reglementate și a vecinătăților cât și atractivitatea zonei din punct de vedere economic, putând-o transforma într-un adevărat pol urban.

3.**PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ****3.1.****Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare****1. Analiză de inundabilitate preliminară:**

Amplasamentul P.U.Z. este situat în intravilanul mun. Sibiu, jud. Sibiu, nr. top 130066 și 130073, teren cu suprafața totală de 24 344 mp. Accesul în amplasament se realizează din DJ 106C Sibiu-Cisnădie. În raport cu albia p. Valea Săpunului, amplasamentul este situat la distanța de cca. 90 m, pe malul drept.

Terenul propus pentru amplasamentul P.U.Z. are suprafața relativ plană și în prezent, pe acesta, nu sunt edificate construcții. În zona studiată, p. Valea Săpunului este amenajat după o secțiune trapezoidală cu pereu din dale de beton. Datorită configurației terenului (mal stâng mai înalt) la apariția unei viituri, apele se revarsă în albia majoră de pe malul drept (spre amplasament P.U.Z.).

În zona aval a tronsonului studiat, există gospodării individuale care influențează scurgerea apelor la apariția unei viituri (rugozitate mărită).

**Concluzii preliminare:**

- pe sectorul studiat, albia minora a p. Valea Săpunului nu are capacitate de tranzitare a debitului cu asigurarea 1% ($Q_{1\%}=20$ mc/s) - datorita configurației terenului apele se revarsă preponderent în albia majora de pe malul drept (amplasament P.U.Z.) - din cauza gospodăriilor existente pe tronsonul aval (rugozitate mărită) și a configurației terenului, amplasamentul P.U.Z. este inundabil parțial – aprox. 15% din suprafața - în zona amplasamentului grosimea lamei de apă este de max. 34 cm. - astfel, amplasamentul P.U.Z. poate fi aparat împotriva inundațiilor prin realizarea lucrărilor de regularizare locală până la o cota superioară nivelului dat de debitul cu asigurarea 1%.

3.2.	Prevederi ale PUG al Municipiului Sibiu
------	---

Conform prevederilor P.U.G. Municipiul Sibiu, zona este amplasată în extremitatea sudică a intravilanului, în proximitatea UAT Cisnădie.

Pe latura nordică sunt situate parcele care aparțin *U.T.R. Ve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic*. În urma măsurărilor topografice, limita *U.T.R. Ve* a fost necesară modificarea și adaptarea la parcelarul și cursul de apă din teren, prevăzându-se 15 m de o parte și de alta a albiei minore.

Tot pe latura nordică și nord-estică sunt situate parcelele care au aparținut *U.T.R. UVa – Zonă de urbanizare. Zonă verde cu rol de agrement* transformat în *U.T.R. Va – Zonă verde cu rol de agrement* și *U.T.R. Vs – Zonă verde cu rol de complex sportiv*, întrucât s-a considerat importantă diferențierea spațiilor verzi pentru acomodarea atât a funcțiunilor de agrement/loisir (*U.T.R. Va*) cât și a funcțiunilor sportive (*U.T.R. Vs*).

Latura vestică și cea sudică, încadrate în P.U.G. în *U.T.R. UL3 – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim mediu de înălțime* au fost transformate în *U.T.R. Et – Activități economice cu caracter terțiar* întrucât s-a urmărit eliminarea suprafețelor needificabile generate de zona de protecție a Cimitirului Central, prin propunerea de funcțiuni altele decât cele de locuire care necesită retrageri mari față de limita cimitirului, însă pe o arie mai restrânsă care vizează parcelele care au generat documentația P.U.Z, împreună cu o fâșie de 60 m în lungul Cimitirului Central, dimensionată astfel



încât viitoarele parcele să poată fi construibile (3000 mp, front min. 50 m, cf. PUG Sibiu, UTR Et).

În zona centrală, parcelarul încadrat în P.U.G. în U.T.R. *UL3 – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim mediu de înălțime* a fost transformat în U.T.R. *M – Zonă mixtă* deoarece acest U.T.R. asigură un grad de mixitate mai ridicat.

Utilizările admise propuse:

SUBZONA A1 (U.T.R. Et - Loturi inițitoare) – Activități economice cu caracter terțiar:

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice (în mod expres clădiri comerciale tip „big box”: supermarket / hypermarket / magazine bricolaj, materiale pentru construcții și amenajări, galerii comerciale tip „strip mall”, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare; centre comerciale tip „shopping mall”, cu circulații interioare pentru clienți și aprovizionare; alimentație publică, restaurant de tip „drive thru”);
- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Clădiri pentru servicii, pentru birouri, pentru servicii hoteliere;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir privat;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

SUBZONA A2 (U.T.R. Et) – Activități economice cu caracter terțiar:

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir privat;



- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

SUBZONA B - Zona mixtă (U.T.R. M)

- Locuințe

SUBZONA C - Zonă verde cu rol de agrement (U.T.R. Va)

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public;
- Alei pietonale și cicliste;
- 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.

SUBZONA D - Zonă verde cu rol de complex sportiv (U.T.R. Vs)

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public;
- Alei pietonale și cicliste;
- 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

SUBZONA E - Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (U.T.R. Ve)

- Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii;
- Traversări ale cursurilor de apă;
- Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente;



- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată;
- Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă.

Prevederi conform prezentului P.U.Z.:

Sunt prevăzute, prin propunerile documentației de PUZ, zone cu servicii din gama de activități economice cu caracter terțiar intra și extra-urban de tip hypermarket / big box / galerii comerciale și de servicii conform Anexei nr.1 la RLU al PUG Sibiu, pe suprafețele reglementate în conformitate cu prevederile UTR (Et), respectiv funcțiuni mixte cu caracter comercial, financiar-bancare și de servicii aferente zonelor de locuințe pe suprafețele reglementate în conformitate cu prevederile UTR (M).

Pe latura nordică a zonei studiate sunt situate parcele care aparțin U.T.R. *Ve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic*. În urma măsurărilor topografice, limita U.T.R. *Ve* a fost modificată și adaptată la cursul de apă din teren, prevăzându-se o întindere de 15 m de o parte și de alta a albiei minore.

Tot pe latura nordică și nord-estică sunt situate parcelele care au aparținut U.T.R. *UVa – Zonă de urbanizare. Zonă verde cu rol de agrement*. Pentru aceasta se propune transformarea în U.T.R. *Va – Zonă verde cu rol de agrement* respectiv U.T.R. *Vs – Zonă verde cu rol de complex sportiv*, întrucât s-a considerat importantă diferențierea spațiilor verzi pentru acomodarea atât a funcțiunilor de agrement/loisir (U.T.R. *Va*) cât și a funcțiunilor sportive (U.T.R. *Vs*), în contextul vecinătăților existente precum și a lipsei de astfel de dotări în zona.

Latura vestică și cea sudică, încadrate în P.U.G. în U.T.R. *UL3 – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim mediu de înălțime* au fost transformate în U.T.R. *Et – Activități economice cu caracter terțiar* întrucât s-a urmărit limitarea suprafețelor needificabile generate de zona de protecție a Cimitirului Central, prin propunerea de funcțiuni altele decât cele de locuire care ar necesita retrageri mari față de limita cimitirului.

S-a urmărit dispunerea de funcțiuni cu caracter economic terțiar pe o care vizează parcelele ce au generat documentația P.U.Z, împreună cu o fâșie de 60 m lățime, în lungul limitei Cimitirului Central, dimensionată astfel încât viitoarele parcele să poată fi construite (3000 mp, front min. 50 m, cf. PUG Sibiu, UTR Et).



Pentru această zonă, prin funcțiunea propusă, se prevăd realizarea de clădiri comerciale tip „big box”: supermarket / hypermarket / magazine bricolaj, materiale pentru construcții și amenajări, galerii comerciale tip „strip mall”, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare; centre comerciale tip „shopping mall”, cu circulații interioare pentru clienți și aprovizionare; alimentație publică, restaurant de tip „drive thru”

În zona centrală, parcelarul încadrat în P.U.G. în U.T.R. UL3 – Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim mediu de înălțime a fost transformat în U.T.R. M – Zonă mixtă deoarece acest U.T.R. asigură un grad de mixitate mai ridicat, conform opțiunii Primăriei Sibiu, exprimată în cadrul Avizului de Oportunitate (alegerea variantei 2 a propunerii prezentate).

Din punct de vedere al relației acestor funcțiuni propuse în cadrul zonei reglementate cu funcțiunile existente în vecinătate (atât pe UAT Sibiu cât și pe UAT Cisnădie), s-a luat în calcul necesitatea limitării și minimizării ponderii funcțiunii de locuire pentru compensarea dezechilibrului existent la nivel funcțional și de circulație.

- 8 loturi cu destinația ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR
- 5 loturi cu destinația ZONĂ MIXTĂ
- 2 loturi cu destinația ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT
- 1 lot cu destinația ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV
- 4 loturi cu destinația ZONĂ VERDE CU ROL DE PROTECȚIE A APELOR ȘI CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC
- 2 loturi cu funcțiune de Circulații carosabile și pietonale

**Etapizare a dezvoltării pe baza P.U.Z.:**

Data fiind întinderea zonei reglementate se prevede o etapizare a dezvoltării acestei zone, care astfel, va putea funcționa în diverse stadii de dezvoltare (conform schemei ilustrative ce mai jos):

Etapa I - are în vedere dezvoltarea terenurilor ce au generat demersul de PUZ, realizându-se astfel Hypermarket-ul și conexiunea sa la DJ106C printr-o girăție, împreună cu breteaua carosabila de la Nord și Est de acesta, în vederea realizării aprovizionării magazinului.

**ETAPA 1**

Etapa II - se prevede continuarea dezvoltării cu racordarea primei bretele la Str. Siretului și a celei de-a doua bretele carosabile propuse, la Vest de zona inițiativă, cu De Top.4672, care este prevăzut și el pentru modernizare și extindere printr-o documentație de PUZ ce se desfășoară în paralel celei prezente. Aceasta se va conecta la str. Intrarea Siretului. Împreună cu dezvoltarea circulației se vor putea dezvolta și parcelele riverane la aceasta.

Se va putea realiza la această etapă urbanizarea / amenajarea suprafețelor cu destinație de Spații Verzi, (Va), (Vs) riverane la drumurile realizate.

**ETAPA 2**



Etapa III - realizarea bretelei de legatura intre cele doua trasee de circulatie carosabila prevazute la etapele I si II, si viabilizarea terenurilor riverane la aceasta.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului facil la cursul de apă Valea Săpunului in vederea executării de investiții de agrement, sportive, comerciale, servicii și rezidențiale.

3.4. Modernizarea circulației

Căi de acces:

Accesul din Calea Cisnădiei se va face prin intermediul unei girații de care se va lega și actualul traseu al drumului de exploatare din Sud-Estul zonei reglementate. Respectiva conectare la DJ106C se va continua, pe suprafața zonei reglementate prin doua drumuri propuse, care vor lega girația de strada Siretului, în doua puncte.

Traseele propuse vor avea gabarite diferite, în funcție de zonele funcționale deservite, astfel, primul traseu, situat pe latura estică a loturilor generatoare va avea o ampriză de 9m și va fi adaptat pentru trafic de mare tonaj, pentru aprovizionarea Hypermarket-ului. Acesta va fi mărginit pe latura sa vestică de un lot cu destinația de Hypermarket care, prin suprafețele sale sistematizate va prelua o bună parte din circulația pietonală de pe această direcție. Pe latura sa de Est, drumul este mărginit de un lot cu funcțiune de Zonă verde cu rol de complex sportiv (Vs) pe care se vor



reglementa prin PUD, la o etapă ulterioară circulației pietonale suplimentare. Ampriza acestui drum crește la 10m în zona dintre suprafețele reglementate cu (Va) respectiv (Vs), pe care le străpunge, traversând și Valea Săpunului și conectându-se în strada Siretului.

Cel de-al doilea traseu de drum vizează conectarea aceleiași girații de strada Intrarea Siretului, indirect, prin conectarea și extinderea De Top.4672, cuprins într-o altă documentație de PUZ ce prevede urbanizarea zonei de la Sud de amplasamentul studiat prin prezenta documentație.

În acest fel se va realiza o a doua legătură carosabilă între DJ106C și strada Siretului.

Gabaritul acestui al doilea traseu este și el diferențiat, în funcție de vecinătățile pe care le mărginește. Astfel, plecând de la zona de racord la De Top.4672 modernizat, în zona de contact cu limita de proprietate a Cimitirului Municipal este propusă o ampriza de 12m, fără circulații pietonale pe latura cu cimitirul, o dată desprinsă de această limită, profilul propune o ampriză de 17m, ce continuă până la conectarea în strada Intrarea Siretului, de asemenea, traversând Valea Săpunului.

Cele două trasee de drum sunt jonctionate pe limita dintre zonele funcționale Va, respectiv M propuse, cu o bretea cu ampriza de 17m.

Circulațiile propuse sunt de natură să deservească zona studiată, realizând accesul în interiorul acesteia și, de asemenea, va contribui semnificativ la degrevarea actualei intrări în Sibiu, din DJ106C, cu dirijarea traficului către Calea Dumbrăvii prin racordarea la Strada Siretului.

Dezvoltarea acestor două trasee va contribui și la degrevarea străzilor Dima și Rahovei prin distribuirea circulației carosabile pe trasee alternative în interiorul Sibiului.

Se asemenea, se are în vedere cuplarea traseului situate către Vestul zonei studiate, prin drumul de exploatare De Top.4672 de DJ106C, acesta fiind cuprins în cadrul unei documentații urbanistice în curs de aprobare pe teritoriul U.A.T. Cisnădie.

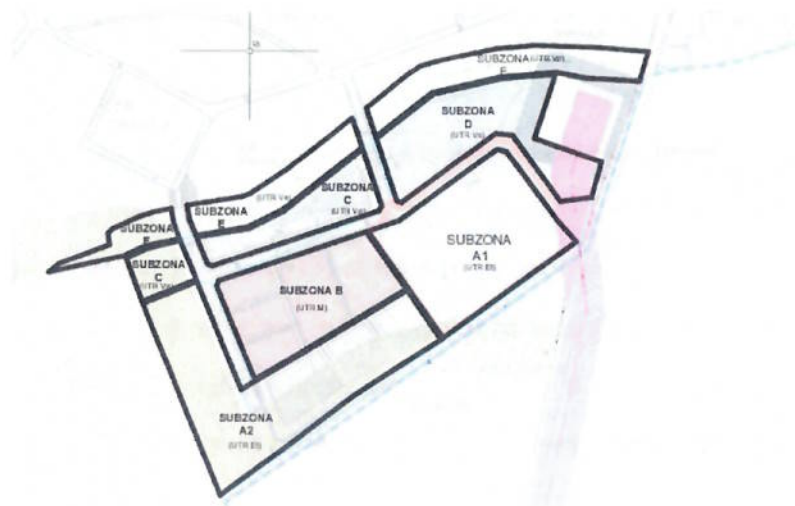
Parcărilor vor fi amenajate conform Art. 4 Pct. C "spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;" din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației*.

3.5.	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț, indicatori urbanistici
------	--

Din punctul de vedere al aplicării operaționale a elementelor de reglementare urbanistică,



teritoriul P.U.Z. a fost împărțit în mai multe subzone corespunzând reglementărilor unor unități teritoriale de referință prevăzute în P.U.G. Sibiu. Caracteristicile acestora reflectă împărțirea stabilită prin P.U.G.; în cadrările și limitele U.T.R. au fost amendate în raport cu cele prevăzute în P.U.G., ca urmare a aprofundării locale a studiului urbanistic.



Tipuri de zone funcționale

- SUBZONA A1 – Activități economice cu caracter terțiar (U.T.R. Et - Loturi Inițiatore) - subzona loturilor inițiatore ale documentației de P.U.Z.
- Suprafață: 24.344 mp
- SUBZONA A2 – Activități economice cu caracter terțiar (U.T.R. Et)
- Suprafață: 29.977 mp
- SUBZONA B – Zonă mixtă (U.T.R. M)
- Suprafață: 17.429 mp
- SUBZONA C – Zonă verde cu rol de agrement (U.T.R. Va)
- Suprafață: 13.635 mp
- SUBZONA D – Zonă verde cu rol de complex sportiv (U.T.R. Vs)
- Suprafață: 18.974 mp
- SUBZONA E – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (U.T.R. Ve)
- Suprafață: 18.828 mp
-

Funcțiunea dominantă a zonelor / subzonelor delimitate

- SUBZONA A1 și A2 (Et) – Activități economice cu caracter terțiar - comerț și servicii, conform



prevederilor Anexei n.1 la P.U.G. al Municipiului Sibiu.

- SUBZONA B (M) - Zonă cu utilizare Mixtă - Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de locuire și servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), conform prevederilor Anexei n.1 la P.U.G. al Municipiului Sibiu.
- SUBZONA C (Va) – Zonă verde cu rol de agrement - spații verzi și funcțiuni de loisir public, conform prevederilor Anexei n.1 la P.U.G. al Municipiului Sibiu.
- SUBZONA D (Vs) – Zonă verde cu rol de complex sportiv - spații verzi și funcțiuni sportive, conform prevederilor Anexei n.1 la P.U.G. al Municipiului Sibiu.
- SUBZONA E (Ve) – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic - spații verzi de protecție, folosință generală și dotări de utilitate publică, circulații rutiere și pietonale

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

SUBZONA A1 (*U.T.R. Et - Loturi inițiatoare*) - Activități economice cu caracter terțiar:

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice (în mod expres clădiri comerciale tip „big box”: supermarket / hypermarket / magazine bricolaj, materiale pentru construcții și amenajări, galerii comerciale tip „strip mall”, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare; centre comerciale tip „shopping mall”, cu circulații interioare pentru clienți și aprovizionare; alimentație publică, restaurant de tip „drive thru”);
- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Clădiri pentru servicii, pentru birouri, pentru servicii hoteliere;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir privat;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

**SUBZONA A2 (U.T.R. Et) - Activități economice cu caracter terțiar:**

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir privat;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

SUBZONA B (U.T.R. M) - Zonă cu utilizare Mixtă:

Se recomandă ca ponderea funcțiunii de locuire să preia un rol secundar în dezvoltarea zonei, având în vedere abundența acestei funcțiuni în vecinătate. De asemenea, se va prefera amplasarea spațiilor cu această funcțiune la nivelurile superioare ale construcțiilor și, pe cât posibil, se vor asigura accese distincte față de celelalte funcțiuni cuprinse în imobil.

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Locuințe, într-o proporție maximă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

SUBZONA C (U.T.R. Va) - Zonă verde cu rol de agrement:

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Funcțiuni de loisir public
- Amenajări ale spațiului public;
- Alei pietonale și cicliste;
- 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.

SUBZONA D (U.T.R. Vs) - Zonă verde cu rol de complex sportiv:

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Funcțiuni sportive
- Amenajări ale spațiului public;
- Alei pietonale și cicliste;
- 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.

SUBZONA E (U.T.R. Ve) - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic:

- Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii;
- Traversări ale cursurilor de apă;
- Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată;
- Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR :**SUBZONA A - Activități economice cu caracter terțiar (U.T.R. Et)**

P.O.T. maxim = 70%,

SUBZONA B - Zona mixtă (U.T.R. M)

P.O.T. maxim = 70%,

SUBZONA C - Zonă verde cu rol de agrement (U.T.R. Va)



P.O.T. maxim = Conform P.U.D. ulterior elaborat.

SUBZONA D - Zonă verde cu rol de complex sportiv (U.T.R. Vs)

P.O.T. maxim = Conform P.U.D. ulterior elaborat.

SUBZONA E - Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (U.T.R. Ve)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR :

SUBZONA A1 - Activități economice cu caracter terțiar (U.T.R. Et)

C.U.T. maxim = 2.4

SUBZONA A2 - Activități economice cu caracter terțiar (U.T.R. Et)

C.U.T. maxim = 2.0

SUBZONA B - Zonă mixtă (U.T.R. M)

C.U.T. maxim = 1.6

SUBZONA C - Zonă verde cu rol de agrement (U.T.R. Va)

C.U.T. maxim = Conform P.U.D. ulterior elaborat.

SUBZONA D - Zonă verde cu rol de complex sportiv (U.T.R. Vs)

C.U.T. maxim = Conform P.U.D. ulterior elaborat.

SUBZONA E - Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (U.T.R. Ve)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

REGIM DE ÎNĂLȚIME :

SUBZONA A1 - Activități economice cu caracter terțiar (U.T.R. Et)

S+P+3E+M/R sau S+D+P+2E+M/R



H max. cornișă/atic etaj neretras: 16.00 m

H max. coamnă/atic etaj retras: 20,00 m

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, totemuri, coșurile de fum, portale, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii ce vor putea fi autorizate, în sensul prezentei reglementări, cu înălțimi de până la 30m.

SUBZONA A2 (U.T.R. Et) - Activități economice cu caracter terțiar:

- S+P+E+M/R sau S+D+P+E+M/R

H max. cornișă/atic etaj neretras: 10.00 m

H max. coamnă/atic etaj retras: 12,00 m

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, totemuri, coșurile de fum, portale, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii ce vor putea fi autorizate, în sensul prezentei reglementări, cu înălțimi de până la 15m.

SUBZONA B - Zona mixtă (U.T.R. M)

S+P+3E+M/R sau S+D+P+2E+M/R

H max. cornișă/atic etaj neretras: 16.00 m

H max. coamnă/atic etaj retras: 20,00 m

SUBZONA C - Zonă verde cu rol de agrement (U.T.R. Va)

Conform P.U.D. ulterior elaborat.

SUBZONA D - Zonă verde cu rol de complex sportiv (U.T.R. Vs)

Conform P.U.D. ulterior elaborat.

SUBZONA E - Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (U.T.R. Ve)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



BILANT TERITORIAL PENTRU INTREAGA ZONA REGLEMENTATA:

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA REGLEMENTATA			
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA EXISTENTA (MP)	SUPRAFATA PROPUSA (MP)	%
APE	2,213.1	2,213.1	1.8
TEREN ARABIL	119,335.2	0.0	0.0
TERENURI ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR (UTR Et)	0.0	45,118.2	36.8
TERENURI ACTIVITATI MIXTE (UTR M)	0.0	16,025.6	13.1
TERENURI CU ROL DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC (UTR Ve)	0.0	16,859.4	13.7
TERENURI CU ROL DE AGREMENT (UTR Va)	0.0	10,321.9	8.4
TERENURI CU ROL DE COMPLEX SPORTIV (UTR Vs)	0.0	16,656.9	13.6
CIRCULATII RUTIERE/PIETONALE/VELO	1,198.7	15,551.9	12.7
TOTAL	122,747.00	122,747.00	100.0

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA GENERATOARE:

BILANT TERITORIAL PARCELE GENERATOARE P.U.Z.					
ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI EXISTENTE	SUPRAFATA EXISTENTA (MP)	NR. LOTURI PROPUSE	SUPRAFATA PROPUSA (MP)	%
	EXISTENT		PROPUS		
TEREN ARABIL	5	24,344.00	0	0	0.00
ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR	0	0	1	20,692.2	85.0
CONSTRUCTII IN INTERIORUL PARCELELOR	0	0		14,484.5	max. 70
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR	0	0		4,138.4	min. 20
PLATFORME SI CIRCULATII IN INTERIORUL PARCELELOR	0	0		2,069.2	max. 10
CIRCULATII RUTIERE/PIETONALE (cedate catre U.A.T. Sibiu)	0	0	1	3651.8	15.0
TOTAL	5	24,344.00	2	24,344.00	100.0

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona nu este echipată cu dotări edilitare, dar oferă posibilități de racordare la rețelele existente de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

RETELE DE APA

Sunt necesare instalații de alimentare cu apă pentru nevoi igienico-sanitare, hidranți exteriori, stropit spații verzi, etc.

RETELE DE CANALIZARE

Pantele terenului permit scurgerea gravitațională a apelor în cadrul cartierului ce urmează a fi edificat. Apele pluviale de pe suprafețele neacoperite (drumuri, parcaje, accese) vor fi preluate prin guri de scurgere și rigole, trecute printr-un separator de hidrocarburi și vor fi descărcate în rețeaua de canalizare pluvială – până la deversarea în emisar natural.

RETELE ELECTRICE

Stația de transformare Dumbrava se găsește în imediata proximitate a zonei reglementate.

Având în vedere că zona estică a suprafeței reglementate este străbătută de LEA 110KV, noul edificabil va păstra distanța de protecție de 37 m cf. Ord. 49/2007.

Fiecare construcție se prevede cu branșament propriu, firida de branșament, contor general, tablou general și coloane pentru alimentare, situate în interiorul parcele, în afara terenurilor ce urmează a aparține domeniului public.

Iluminatul exterior se va realiza cu corpuri speciale de iluminat, cu lămpi cu vapori de sodiu/LED, montate pe stâlpi de minim 9,0 m înălțime. Rețelele de iluminat sunt separate și se vor monta îngropat de-a lungul aleilor, la cca 0,5 m de carosabil, în afara acestuia.

RETELE DE GAZE

Branșamentul de gaze pentru obiectivul în studiu va fi dimensionat conform normativelor în vigoare de către o firmă autorizată conform unui proiect de specialitate avizat de EON.

RETELELE DE FIBRA OPTICA

Pentru a se mari performanțele este necesară înlocuirea treptată a rețelei clasice cu fibre optice de mare capacitate și mutarea acestora în subteran. Noile clădiri se vor putea racorda la rețeaua sus menționată.

3.7. Protecția mediului



Evacuarea deșeurilor va fi asigurată prin încheierea unui contract cu firma prestatoare de servicii de salubritate din Municipiul Sibiu.

Gospodărirea deșeurilor și protecția mediului

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului

a) Eșuri rezultate din faza construcție:

- pietriș, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deșeurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/ valorificare.

b) Eșuri rezultate din faza de exploatare

Din activitatea de exploatare: Eșuri solide menajere, care se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în zone betonate în interiorul fiecărei parcele și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zona.

Deșeurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor. Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10 m de golurile de ferestre din clădiri. Platformele vor respecta Art. 4 Pct. a) "platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor" din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*.

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

funcțiunile propuse nu sunt poluante.

3.8.	Proprietatea asupra terenurilor. Obiective de utilitate publică
-------------	--

Regimul juridic al terenurilor ce au generat prezentul P.U.Z. este unul privat, terenurile reglementate aflându-se în proprietatea unor persoane fizice, cu excepția fâșiei de teren cu funcțiunea de drum de exploatare, aflată în domeniul public.

Zonele de teren aferente realizării drumurilor noi, ce se afla în prezent în proprietate privată, vor putea fi cedate domeniului public, de interes local, al Municipiului Sibiu, după realizarea



rețelelor edilitare necesare funcționării zonei.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistică și amenajările propuse prin prezenta documentație se înscriu în tendințele de dezvoltare ale Municipiului Sibiu.

Funcțiunile propuse valorizează un areal urban cu un foarte mare potential, ii conferă un nivel de reprezentativitate la scara întregului Oraș, dinamizând totodată viața urbană și economică a U.T.R.-ului pe care este situat și a întregii zone adiacente.

Din perspectiva socială, crearea de noi locuri de muncă și generarea de activități comerciale și de servicii ce vor stimula, prin cerere, economia locală, reprezintă unul din argumentele cele mai puternice în favoare proiectului propus.

Densificarea zonelor libere preponderent rezidențiale aflate în interiorul orașului este benefică datorită minimului de investiții necesare în obiectivele de utilitate publică, ceea ce este un lucru important pentru dezvoltarea durabilă a orașului, economia de teren din cadrul acestuia, economia de resurse pentru extinderea infrastructurii. Accesul locuitorilor din zonă către o paletă mare de funcțiuni - comerciale, servicii, de loisir, sport, locuire - se poate face atât pietonal cât și auto.

După aprobarea prezentului PUZ, se va putea trece la faza DTAC și obține autorizațiile de construire pentru edificarea obiectivelor propuse.

Propunerea de mobilare anexată este cu rol exemplificativ, proiectanții / beneficiarul putând opta și pentru alte soluții de mobilare cu condiția respectării limitelor maxime de implantare reprezentate în planșa de reglementări urbanistice.

ȘEF PROIECT

Arh. Luminița Doina ISPAS

VERIFICAT

Arh. Alexandru CRISTIAN

INTOCMIT

Arh. Alexandru CRISTIAN

Urb. Ema PLOPEANU