

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ
nr. SB06-2019/ 26.12.2019

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării PUZ construire locuinta si bransamente utilitati
PUZCP - CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE SI SERVICI DE PROXIMITATE
SZCP – CARTIERUL IOSEFIN_a –CONFORM PUG SIBIU
Amplasament Str. Th NECULUTA FN, loc. Sibiu, jud. Sibiu - RO
CF nr. 115203 Sibiu, nr. cad. 115203

Beneficiar (inițiator) HA-CO IMOBILIAR srl

Proiectant general (elaborator) SC UP-TOWN PROIECT SRL
autor arh. Radu Mihail TRAUȘAN
adresa [REDACTED] Sibiu - RO
telefon [REDACTED]
e-mail office@up-town.ro
cod fiscal RO 24416906
nr. de ordine în Registrul Comerțului J32 / 1436 / 2008

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Studiul a fost întocmit la comanda inițiatorului HA-CO IMOBILIAR srl, în calitate de proprietar al imobilului amplasat în Str. Th NECULUTA, FN, SIBIU, jud. Sibiu - RO și înscris în CF nr. 115203 Sibiu.

A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 2005/ 26.08.2019, emis de Primăria Municipiului SIBIU. Amplasamentul studiat se înscrie în SZCP – CARTIERUL IOSEFIN_a –CONFORM PUG SIBIU. Beneficiarul dorește dezvoltarea zonei prin realizarea de locuințe..

Terenul care a generat prezenta documentatie se afla situat in intravilanul Municipiului Sibiu. Prin prezenta documentatie se doreste urbanizarea unei zone din intravilanul orasului. Avand in caracterul deosebit al zone in raport cu restul zonei protejate din care face parte se doreste reglementarea clara a acesteia.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform PUG și RLU în vigoare, teritoriul de reglementat este situat în intravilan SZCP – CARTIERUL IOSEFIN_a.

Prin studiile aferente, documentația evidențiază rolul de catalizator al zonei pentru dezvoltarea urbana.

Un obiectiv primordial al documentației de urbanism este de a asigura continuitatea fizică, funcțională a cadrului construit al orașului și, totodată, de a stimula interesul economic și cultural pentru utilizarea acestui cadru.

2. Delimitarea zonei construite protejate

2.1. Justificare inițierii demersului de instituire a ZCP

Prin aprobarea PUG-SIBIU s-a impus ca autorizarea lucrurilor de construire in zona care face obiectul prezentei documentatii sa fie realizata doar ulterior aprobarii unei documentatii de tip PUZ-CP

2.2. Studiu istoric general (cf. "Studiu istoric al orasului Sibiu"-autor prof.dr.arh. Horia Moldovan)

Prima mențiune documentară a Sibiului datează de la sfârșitul acestui veac, din anul 1191, când papa Celestin al III-lea confirma printr-o diplomă trimisă arhiepiscopului de Esztergom, fondarea prepoziturii libere Sf. Ladislau (sau Praepositura Cibiniensis) 6, structură ecleziastică menținută până la 1424 când era desființată de regale Sigismund de Luxemburg, posesiunile sale fiind transferate Sibiului. La începutul secolului al XIV-lea, în 1302, era consemnat începutul organizării zonelor colonizate de sași în scaune (cu referire la sediile puterii judecătorești) – primul scaun mentionat fiind acela al Sibiului. Statutul de reședință a scaunului a fost pastrat de Sibiu până la reîmpartirea administrativă a Transilvaniei în anul 1784. Trei decenii mai târziu, în 1335, aparea în documente menționată provincia Sibiului cu cele șapte scaune. Dezvoltarea orașului înspre sud-vest. În ceea ce privește zona extra muros, în cazul de față înspre sud-vest în aria desfășurată în exteriorul Porții Cisnădiei, preocupările administrative au vizat în primul rând funcția defensivă pe care acest perimetru o îndeplinea și în plan secund (și într-o perioadă mai târzie) posibilitățile de extindere urbanizării în suburbii. În 1702, după înglobarea Transilvaniei în Imperiul Habsburgic, erau începute ample lucrări care vizau extinderea cetății Sibiului. În spațiul actualei piețe a Unirii, înspre parcul "Sub Arini"). Proiectul – pe lângă includerea zidurilor medievale într-o fortificație nouă prevăzută cu 10 bastioane – prevedea și realizarea unei citadele moderne, după sistemul perfecționat de inginerul militar francez Vauban, în partea de sud-vest a orașului, legată direct de vechea centură și comunicând cu exteriorul printr-o singură poartă (fig. 7 și 8). Demersul se înscria în cererea Consiliului de război de la Viena prin care trebuiau elaborate proiectele de întărire ale așezărilor din apropierea granițelor cu Moldova și Țara Românească. Datele integrale ce tin de istoria generală a orașului se pot consulta pe larg în cadrul Studiului Istoric anexat la prezenta documentație.

2.3. Definierea și delimitarea zonei construite protejate

În cadrul Studiului Istoric aferent PUG-SIBIU au fost identificate și marcate zonele și imobile cu valoare istorică. În urma acestui demers s-au delimitat zonele construite protejate cf PUG-SIBIU. Zona care interesează în cadrul acestei documentații este **ZCP Cartierul Iosefin-Măierimea Porții Cisnădiei**, și mai exact **SZCP – Cartierul Iosefin-a, subzona în care se situează terenul generator al prezentei documentații.**

2.4. Studiu istoric zonal Studiu istoric general (cf. "P.U.Z.C.P. Cartier Iosefin – Măierimea Porții Cisnădiei –S Z.C.P. Cartier Iosefin_a"-autor prof.dr.arh. Horia Moldovan, arh Radu Trausan)

2.4.1. Concluzii referitoare la evoluția teritoriului stabilit

"Concluzionând, în ciuda exclusivismului săsesc în interiorul fortificat al orașului, extinderea în zona extra muros debuta spre sfârșitul secolului al XVIII-lea sub presiunea operațiilor impuse de puterea habsburgică. După parcelarea spațiului citadelei (proiectată de inginerul militar G. M. Visconti, trasată însă nefinalizată) și inaugurarea primului cartier din afara zidurilor (cartierul Iosefin / Joseph Vorstadt), treptat nucleul întărit al Sibiului începea să se deschidă spre împrejurimi prin demolarea fortificațiilor începând

cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea. În aceeași perioadă începea și urbanizarea zonei de sud-vest a orașului în jurul circulației principale – viitorul bulevard al Victoriei (Schewisgasse) și a parcului Sub Arini. Spre jumătatea anilor '70 ai secolului al XIX-lea, intervențiile se extinseseră incluzând și zona în care se găsește parcela imobilului declanșator al studiului (delimitat înspre nord-vest de traseul conturat al viitoarei străzi Theodor Neculuță (anterior consemnată cu numele de Töpfererde (Pământul olarilor), la momentul respectiv, parte a proprietății pe care ulterior aveau să fie edificate componentele ansamblului Seminarului Evanghelic. La începutul secolului al XX-lea artera (bd. Victoriei) atinsese limita sudică, în primul deceniu al veacului fiind urbanizată și zona vecină a ultimului tronson al circulației (Fabini strasse) – parcelare „Drotleff” (c. 1900-1910). După unirea din 1918 și după aplicarea Reformei Agricole (1921), zonele nou incluse în perimetrul orașului – incluzând vecinătăți ale parcelei imobilului studiat erau parcelate în variante reluate și rectificate în măsura posibilităților de planurile de sistematizare din 1928 și, ulterior, 1936. Conform acestui din urmă plan și a regulamentului aferent, zona în care se încadrează imobilul studiat (3a) a fost alocată cartierului de vile – funcțiune dominantă păstrată în prezent în ciuda unor inserții funcționale diferite”

2.4.2. Concluzii referitoare la elementele care necesita protecție și natura acestora
Întreaga zonă care face obiectul prezentei documentații este cuprinsă în SZCP-Cartierul Iosefin_a, însă în cadrul zone de reglementări stabilite prin Avizul de Oportunitate emis de Primăria Sibiu sunt cuprinse câteva imobile listate, după cum urmează:

a) Ansamblul Fostului Seminar Evanghelic Sibiu – listată în LMI:

LMI-SB_poz410_SB-II-a-B-21005_ANSAMBLUL FOSTULUI SEMINAR EVANGHELIC_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1875-1911

LMI-SB_poz411_SB-II-m-B-21005.01 CORPUL A_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1891

LMI-SB_poz412_SB-II-m-B-21005.02 CORPUL B_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1895

LMI-SB_poz413_SB-II-m-B-21005.03 CORPUL C_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1911

LMI-SB_poz414_SB-II-m-B-21005.04 CORPUL D_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1875

LMI-SB_poz415_SB-II-m-B-21005.05 CORPUL E_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1875

LMI-SB_poz416_SB-II-m-B-21005.06 PARCUL_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1890-1911

b) Fosta reședință de vară mitropolitană cu grădina

LMI-SB_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018_SB-II-a-A-21004_, în categoria II - arhitectura, a - ansamblu, grupa valorică A, cu trei componente, Palatul mitropolitan situat în Calea Victoriei nr. 38, Grădina cu arbori seculari situată în Calea Victoriei nr. 38-38A, Gard situat în Calea Victoriei nr. 38-38A În restul zonei de reglementări nu mai sunt construcții care să prezinte interes din perspectiva valorii istorice.

Trenul generator situat în str. Neculuta nr. 3 fiind actualmente neconstruit.

Terenul aparținând Bisericii Ortodoxe Române, care are deschidere la toate cele 3 străzi care mărginesc teritoriul studiat, respectiv str. Transilvaniei, str. Neculuta și bdul Victoriei are edificată o construcție de dată recentă fără valoare culturală intrinsecă.

În afara de cele 4 terenuri menționate mai sus în cadrul zonei studiate se mai află 1 teren aferent postului de transformare electrică zonala – fără valoare. și un teren pe care este situată stația de transformare gaze naturale zonala-fără valoare.

2.5. Sinteza – elemente de gestiune și reglementare care decurg din Studiu Istoric Zonal

In urma analizei realizate in cadrul Studiului Istoric aferent prezentei documentatii au rezultat urmatoarele conditionari referitoare la componentele tesutului urban:

2.5.1 Propuneri de punere in valoare a teritoriului

Trama stradala – Este in mare parte neschimbata, suferind totusi adaptari la conditiile si gabaritele actuale in prima decada a secolului XX

Parcelarul – A suferit usoare modificari de al lungul secolului XX ca urmare a implementarii unor proiecte de locuinte in zona studiata

Fondul construit – Asa cum am mentionat deja fondul construit important s-a mentinut relativ intact astfel ca se poate pune in valoare in vederea introducerii cat mai corecte si complete cadru dezvoltarii urbane durabile a Municipiului Sibiu

2.5.2 Analiza potentialului de dezvoltare al zonei

Subzona are bineinteles un potential de dezvoltare foarte mare , tinand totodata cont de valorile culturale existente. Astfel ca sunt posibile insertii noi pe terenurile neconstruite sau prea putin construite care sa respecte si sa reflecte spiritul initial al dezvoltari si care sa realizeze alaturi de imobile cu valoare un ansamblu coerent si care sa aduca un plus de valoare zonei si orasului.

3. Studiul Urbanistic

3.1. Studii si avize anterioare PUZ CP

Studiu topografic,

Studiu geologic,

Planul Urbanistic General al Orasului Sibiu;

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sibiu.

Studiul istoric aferent PUG si PUZ.

3.2. Analiza incadrarii zonei in intravilanul localitatii, conform PUG

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- analiza multicriteriala a situatiei existente: relația cu vecinătățile, regimul de ocupare, regimul de înălțime, așezarea pe relief, zonificarea funcțională;
- sinteza analizei multicriteriale;
- ridicare topografică vizată OCPI;
- aviz geotehnic preliminar-studiu geotehnic;

Date statistice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Stadiul actual al dezvoltării

Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Conform PUG, terenul este situat în intravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona a evoluat odată cu evoluția în spațiu și timp a întregului oraș.

Potențial de dezvoltare

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un potențial de dezvoltare important.

Încadrarea în localitate

Zona și terenul generator sunt situate în intravilanul localității Sibiu

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona , terenul studiat se afla in intravilanul localitatii in apropierea unor obiective inportant ale orasului Sibiu

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilitații, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona , terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Sibiu

Zona fiind deservita de toate rețelele edilitare precum electricitate si gaze naturale.

Elemente ale cadrului natural

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

Terenul este prezinta o panta catre nord-vest, diferenta de nivel intre nivelul strazii Neculuta si latura posterioara a parcelei fiind de aprox 2.4m.

Zona studiata este amplasata într-o regiune cu climat temperat-continental moderat, cu influente oceanice.

Principalele elemente climatice care caracterizeaza teritoriul orasului Sibiu sunt urmatoarele (valori obtinute prin prelucrare dupa datele climatice pe un sir de observatii realizate pe perioada 1901 – 2000 la statia meteorologica Sibiu, cu restrângere pentru unii parametri la observatiile din ultimii 30 de ani):

- temperatura medie multianuala: 8,9° C cu o amplitudine medie de 23° C, cu valori medii a lunii celei mai reci – ianuarie, de -4,4° C si a lunii celei mai calde – iulie, de 19,5° C;
- cantitatea medie anuala a precipitatiilor: 649 mm/an;
- maxima absoluta în 24 ore produsa în ultimii 20 ani este de 70,4 l/m² produsa la data de 18.VI.1998;
- durata medie posibila cu înghet este de 184 zile pe an, cu atingerea unei valori extreme de 210 zile cu înghet în iarna 1991-1992;
- frecventa mare a calmului atmosferic - 60% din an.

Circulația

Aspecte critice privind desfașurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - dupa caz

Circulația rutiera majora se desfașoara pe strada Transilvaniei, din care se acceseaza zona prin strada Neculuta, iar accesul la teren se realizeaza din aceasta strada.

Capacități de transport, greutați în fluența circulației, incomodari între tipuri de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei

In zona exista reata de trasport urban care deserveste imobilele.

Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata

Funcțiunea predominanta actuala pe strada Neculuta este cea de locuinte, aceasta tendinta se va pastra si pe viitor.

Relaționari între funcțiuni

In zona se gasesc locuinte, spatii comerciale, centre culturale si sportive.

Grad de ocupare a zonei cu fond construit

Porțiunea de țesut urban studiata este in prezent neconstruita constructiile care au existat in trecut fiind in acest moment dezafectate.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent in vecinatate este de calitate medie spre ridicata, cu mici exceptii.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

In cadrul localitatii si in zona exista scoala, gradinite si celelate servicii necesare locuirii.

Asigurarea cu spații verzi

Asigurarea spațiilor verzi este asigurată în zona, în imediată apropiere găsim Parcul Sub-Arini, rezultând astfel procente însemnate de spații verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Calcanul situat pe latura sud-vestică a zonei studiate, cele câteva construcții parazitare aflate în interiorul parcelei de pe bdul Victoriei 40.

Amplasarea stațiilor de transformare electrică și gaze naturale în colturile de V și N ale zonei studiate.

Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

- după caz)

Zona este echipată edilitar. În zona există rețele de electricitate și gaze naturale, canalizare și apă

.

Probleme de mediu

Relația cadru natural - cadru construit

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu OUG nr. 195/2005, republicată, cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe. Funcțiunile propuse se încadrează integral în caracteristicile funcționale ale zonei stabilite prin PUG, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Ansamblul Fostului Seminar Evanghelic situat în bdul Victoriei 40.

Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz

Nu este cazul în ceea ce privește potențialul balnear, în ceea ce privește potențialul turistic acesta este încă neexploatat la maximum, prevederile prezentei documentații aduc o completare, permițând astfel o posibilitate de dezvoltare ale zonei.

Opțiuni ale populației

Datorită cadrului natural și a zonei preponderent verde oamenii optează pentru realizarea de locuințe în acest cadru..

3.2.5 Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin studiul topografic se constata ca terenurile corespund cu cele din baza de date a OPCI in cele mai multe cazuri.

Nivelul hidrologic ridicat al pânzei freatice poate constitui temeiul unor soluții mai complexe de rezolvare constructiva a subsolurilor (daca apar ca necesare).

Prevederi ale PUG

Conform PUG zona se incadreaza SZCP – CARTIERUL IOSEFIN_a, prezenta documentatie respectand aceasta prevedere.

PUG nu prevede obiective de interes public pentru zona studiata cu toate acestea se va studia amplasarea unor functiuni comerciale care sa deserveasca intreaga zona .

Valorificarea cadrului natural

Se vor valorifica opțiunile cele mai favorabile de constructibilitate, determinate în primul rând de soluțiile arhitecturale și tehnice dezvoltate.

Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizari etc.)

Modernizarea și completarea arterelor de circulație se va realiza.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoanele cu dizabilități)

Trotuarele și pistele de biciclete vor avea în vedere asigurarea reciproca a siguranței în deplasare, traversarile de orice fel se racordeaza pentru accesibilizarea cu carucioare și se asigura cu marcaje în relief specifice persoanelor cu deficiențe de vedere – acolo unde va fi cazul

Zonificare funcționala - reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Utilizare funcționala

Structurarea zonelor funcționale distincte se face conform PUG Sibiu.

BILANT TERITORIAL PUZ CP

EXISTENT si PROPUS

S teren reglementari	28.565,0mp	100%
S teren prop privata	28.219,7mp	98.8%
S teren asig utilitati	345,3mp	1.2%
S teren cedare largire strazi	0,0mp	0.0%

Înălțimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălțime maxim admis cf PUG este S+P+2E-3Er

Înălțimea maxima admisa a cladirilor, cf PUG este de 11m la cornisa si 16m la coama

Reglementari Existente cf PUG

UTILIZARI ADMISE

SZCP SZCP Cartierul Iosefin_a –

Locuinte, functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter intraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de învățământ, functiuni de sanatate, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Spatiul cladirilor noi, în zona de contact cu strada, va fi ocupat în mod obligatoriu de utilizari diferite de cea de locuire.

Posibilitați maxime de ocupare și utilizare a terenului cf PUG Sibiu

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Se admite un POT maxim de 55%.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1.6.

exceptie facand parcelele situate in bdul Victorie 40 cu POT=25% si CUT 0.5 si bdul Victoriei 38 cu POT=15% si CUT 0.3, desi in momentul actual pe parcela din bdul Victoriei nr 40 CUT existent este de aprox 0.7 si pentru parcela din bdul Victoriei 38 CUT existent este de aprox 0.4.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa: se va realiza din reseaua existenta in zona.

Canalizare se va realiza prin conectarea la reseaua din zona.

Canalizarea apelor menajere se va face prin racordarea instalatiilor interioare la retea.

Apele pluviale de pe acoperisuri, copertine și terase vor fi preluate de un sistem de sifoane și rigole colectoare, jgheaburi și burlane, respectiv garguie și dirijate spre spațiile verzi amenajate.

Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție a energiei electrice existenta în zona.

Telecomuni caș si extinderea liniilor de telecomunicații ; noi ampl asamente pentru of i ci i poșt al e, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

Asigurarea telecomunicațiilor se va face prin racordarea la rețelele de distribuție voce-date existente în zona sau la cele mobile.

Alimentare cu caldura: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizarea sistemelor existente etc.

Asigurarea agentului termic pentru încălzire se va face prin intermediul unor centrale murale cu tiraj forțat, cu funcționare pe gaz-metan, se va studia la fazele ulterioare oportunitatea și randamentul unor sisteme alternative de tip pompa de caldura, sisteme solare.

Alimentare cu gaze naturale: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existenta în zona.

Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajari specifice etc.

În perioada de execuție, materialele și echipamentele vor fi plasate, depozitate și sortate în mod ordonat, strict în limitele organizării de șantier, în conformitate cu recomandările producătorului. Toate deșeurile și surplusul de materiale vor fi sortate și îndepărtate din șantier prin grija beneficiarului.

În perioada de exploatare, colectarea și evacuarea deșeurilor se va face de către un agent specializat, cu care beneficiarul va încheia un contract în acest sens.

Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Măsurile pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare se vor stabili la autorizarea lucrărilor de construcție, în funcție de specificul posibilitățile tehnice și financiare existente la acel moment.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

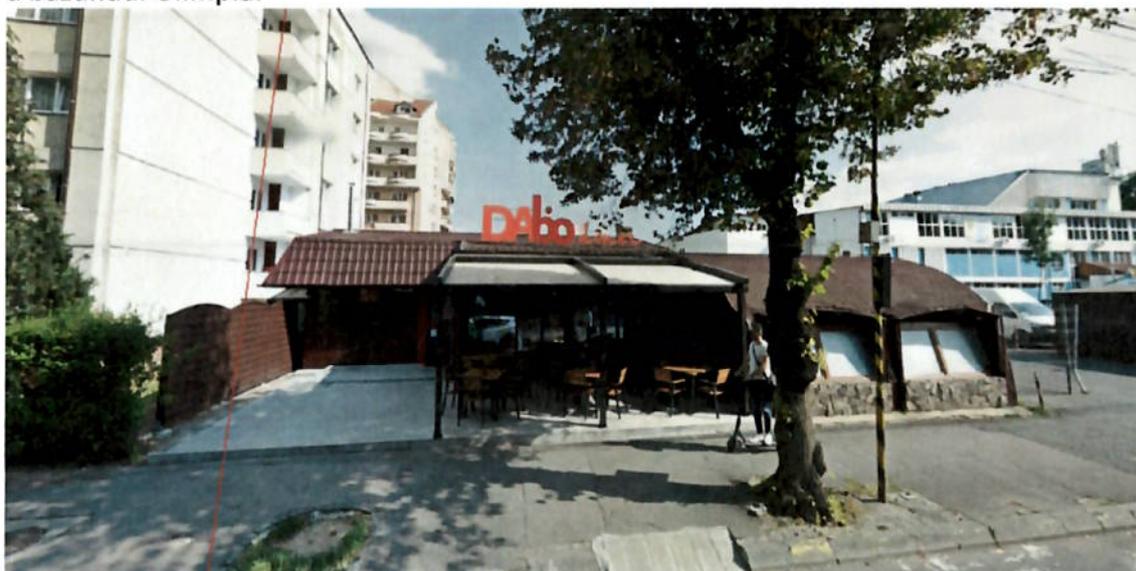
nu este cazul.

3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente

Principale disfuncționalități identificate în zona studiată și respectiv cea de reglementare sunt calcanele realizate necontrolat în perioada relativ recentă care oferă o imagine dezolantă din curtea Ansamblului Evanghelic, din bdul Victoriei 40.



O clădire care poluează vizual zona este cea a restaurantului de pe bdul Victoriei, în fața parcarilor și a bazei Olimpica.



O alta problema este ce a statiilor de tranformare electrica si gaze care trebui in mod obligatoriu cosmetizate in vederea realizarii unei imagini urbane cat mai plaute.

Principale constrangeri tine de existenta monumentelor in zona studiata si care pot aduce un plus valoare intregii zone daca sunt puse corect in valoare.

4. Alte studii de fundamentare

Problema de trafic este in vizorul autoritatilor locale si acestea au implementat deja un proiect de includere a zonei si a strazii Neculuta in traseul ciclo-turistic al orasului, in incercarea de a stimula folosirea mai intensiva a bicicletelor in detrimentul masinilor.

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona are toate dotarile necesare pentru realizarea de investiti noi care sa ajute la dezvoltarea coerenta a zonei.

Prezenta populatiei in zona , in acest moment, este una relativ temporara in cadrul caldirilor d epe Bdul Victoriei (diverse activitati culturale si sportive), pe strada Transilvaniei si Neculuta se afla locuinte unifamiliale si diverse sedii de institutii (ex. Tribuna) restaurante (pe coltul dintre Transilvaniei si Victoriei) prin propunerile aduce se incearca realziarea unei ocupari permanente a zonei , lucru care ar trebui sa aduca doar beneficii.

5. Propuneri de dezvoltare zonala

Avand in vedere caracteristicile speciale ale fiecarui teren din zona de reglementari impusa prin Avizul de Oportunitate se recomanda realizare de reglementari specifice pentru fiecare parcela cuprinsa in zona de reglementari.

Din punct de vedre edilitar zona are acces la toate utilitatile necesare desfasurarii de activitati conform cu functiunile din PUG.

6. Anexe

Nu este cazul.

Sibiu, 10.feb.2020

Elaborator,

SC UP-TOWN PROIECT SRL

arh. Radu Mihail TRAUȘAN