



**PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU**

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-208800, urbanism@sibiu.ro, www.sibiu.ro,
Facebook: Sibiu – Pagina Oficiala a Oraşului, Sibiu City App

SERVICIUL URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE ŞI MODERNIZARE STRADA BRUXELLES

ÎNTRE STRADA VARŞOVIA ŞI CALEA ŞURII MICI

Municipiul SIBIU, Judeţul SIBIU

MEMORIU GENERAL

ETAPA I - AVIZ CTATU

SEP

SEPTEMBRIE 2021

MEMORIU GENERAL

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
	PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ȘI MODERNIZARE STRADA BRUXELLES ÎNTRE STRADA VARȘOVIA ȘI CALEA ȘURII MICI
	Amplasament
	Intravilan, nr. FN, Sibiu, ZONĂ DE URBANIZARE ÎNTRE STRADA VARȘOVIA ȘI CALEA ȘURII MICI Teren generator înscris în CF 128522 Sibiu - Strada Bruxelles - Domeniul Public al Municipiului Sibiu
1.1.3.	Beneficiar
	Municipiul SIBIU
1.1.4.	Inițiator
	Municipiul SIBIU
1.1.4.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
	Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului Coord: urb.dipl. Paul Mureșan-luga urb. Răzvan Andrei Săvan arh. Irina Ioana Negrea
1.1.5.	Data elaborării
	AUGUST 2021

SOLICITĂRI ALE TEMEI - PROGRAM

Primăria municipiului Sibiu elaborează un studiu de oportunitate privind extinderea și modernizarea străzii Bruxelles, de facilitare a unei legături mai facile între Calea Șurii Mici și dezvoltările imobiliare din această zonă și platforma Vest, prin intermediul străzilor Varșovia și str. Turda. Ulterior, realizarea acestui drum va facilita de asemenea o deschidere ulterioară a posibilităților de dezvoltare urbanistică a unor zone de interes la nivel municipal adiacente acestei artere. Acest drum va servi la creșterea gradului de accesibilitate de la nivelul municipiului.

Prezenta documentație de urbanism PUZ se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. 770 din 26.03.2020 eliberat de Primăria Municipiului Sibiu, în vederea aprobării de către Consiliul Local a soluției urbanistice de extindere și modernizare a străzii Bruxelles din zona de Vest a municipiului, stradă care traversează zone de urbanizare stabilite prin PUG Sibiu aprobat prin HCL 165/2011.

Planul urbanistic zonal este inițiat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU și studiază orientativ, zona situată la 200,0m din axul arterei propuse prin PUG Sibiu a fi realizată de categoria a III, pe profil tip III B cu o ampriză totală de 21m ce ar urma să fie reconfigurată astfel încât să asigure corelarea străzilor deja realizate și cu posibilitatea re poziționării acestuia optim, în afara zonelor de protecție ale canalelor ANIF existente în lungul acestuia. De asemenea se vizează prelungirea profilului carosabil de categoria III până la conexiunea cu calea Șurii Mici pe un profil limitat la partea carosabilă, partea de configurare a pistelor ciclabile și la căile pietonale necesare, totodată ținând cont de specificitatea amplasamentului care are limitări de realizare (Ansamblul Magnolia deja realizat și construcțiile existente în partea vestică a acestuia)., astfel fiind necesare ajustări locale ale structurii amprizei stradale propuse.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI SIBIU, CU SPECIFICITATE ASUPRA ZONEI STUDIAȚE

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Sibiu se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării diverselor zone de activități, atât programe de dezvoltare rezidențială sau turistică, cât și programe de producție industrială sau de depozitare în diferite zone ale orașului.

Datorită poziționării drumului prevăzut prin PUG, parțial, fără a fi asigurată conectarea acestuia cu Calea Șurii Mici, totodată fiind poziționat astfel încât se suprapune cu canale de

desecare ANIF, și totodată datorită faptului că la momentul stabilirii traseului acestuia nu s-a ținut cont de limitele existente ale proprietăților private adiacente și de proprietatea efectivă a Domeniului Privat al Municipiului Sibiu pe care o reprezintă drumul, se impune măsuri de repositionare a părții carosabile precum și a părților de piste ciclabile și circulații pietonale necesare.

Propunerea vizează reconfigurarea traseului drumului stabilit prin PUG și extinderea acestei străzi până la joncțiunea cu Calea Șurii Mici păstrând în cadrul profilelor variabile fluenta unei părți carosabile de 7 m, configurarea unei piste duble de biciclete și de configurarea unor circulații pietonale și sau spații verzi/plantații de aliniament acolo unde acest lucru este posibil.

Prezenta documentație va urmări în principiu următoarele:

- Reglementarea circulațiilor și stabilirea traseelor rețelelor edilitare în zonă
- Stabilirea foarte clară a afectării proprietăților învecinate prin măsuri de instituire a utilității publice necesare realizării acestui drum.

Având în vedere faptul că proprietățile private, încă nedezvoltate urbanistic fac parte din zone de urbanizare (Uemm, Uis, Uvt, UL3, Um) stabilite prin PUG Sibiu, existând pentru aceste zone condiția de viabilizare anterioară dezvoltării și afectarea proprietăților procentual din suprafața avută înainte de viabilizare măsurile actuale, de trecere a unor suprafețe în proprietatea domeniului public al municipiului Sibiu, se vor considera ca fiind părți ale viabilizărilor necesare dezvoltării.

1.3. Surse documentare

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Nu există elaborate sau în curs de elaborare alte documentații de urbanism pe această zonă cu excepția documentației PUZ care a stat la baza edificării Ansamblului Rezidențial Magnolia în partea de nord. De asemenea strada Bruxelles va continua traseul redefinit prin PUZ aprobat cu HCL 405 din 2016 modificat prin HCL 105/2018.

Propunerea de dezvoltare a străzilor stabilite prin documentațiile de urbanism din zona de reglementare respectă condiționările date de HG 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, cele prevăzute în Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, precum și normele și normative specifice.

2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
----	-------------------------------

2.1.	Evoluția zonei
------	----------------

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL 165/2011, din punct de vedere al categoriilor de dezvoltare și al eventualelor servituți, zona de studiu definită prin avizul de oportunitate este situată în intravilanul Municipiului Sibiu și se încadrează în unităților teritoriale de referință (UM, UL3, Uls, UVa, Tf:

2.2.	Încadrarea în localitate
------	--------------------------

Poziția în localitate

Zona de reglementare a prezentei documentații are suprafața totală 22.507 mp și este situată în intravilanul Municipiului Sibiu, zonă pericentrală vestică față de centrul orașului.

Zona de reglementare este delimitată astfel:

- la sud de Strada Turda;
- la est de proprietăți private (limita stabilită pe actuala delimitare a zonelor de cedare pentru crearea străzii pe profil de 17 m);
- la vest de Proprietăți private
- la nord de Calea Șurii Mici, și la care se va conecta.

În momentul de față relaționarea amplasamentului cu Municipiul Sibiu se realizează prin intermediul străzilor Turda și la nord prin Calea Șurii Mici.

2.3.	Elemente ale cadrului natural
------	-------------------------------

Relieful

Zona municipiului Sibiu se încadrează geografic în Depresiunea Sibiului, ce se caracterizează printr-un relief de terase și lunci mărginite de dealuri domoale. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș fragmentat de văi - culoare cu interfluvii, și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției recente.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul Planului Urbanistic Zonal se încadrează în zona de terasă ce ocupă suprafețe importante și sunt bine dezvoltate de-a lungul văii Cibinului și afluenților săi, unde se disting depozite de terasă.

Clima

Zona studiată este amplasată într-o regiune cu climat continental moderat de nuanță central europeană. Principalele elemente climatice care caracterizează teritoriul municipiului Sibiu sunt următoarele (valori obținute prin prelucrare după datele climatice pe un șir de observații realizate pe perioada 1901 - 2000 la stația meteorologică Sibiu, cu restrângere pentru unii parametri la observațiile din ultimii 30 de ani):

- Temperatura medie multianuală: 8,9° C cu o amplitudine medie de 23° C, cu valori medii a lunii celei mai reci - ianuarie, de -4,4° C și a lunii celei mai calde - iulie, de 19,5° C;
- Cantitatea medie anuală a precipitațiilor: 625 mm/an;
- Maxima absolută în 24 ore produsă în ultimii 20 ani este de 70,4 l/m² produsă la data de 18.06.1998;
- Durata medie posibilă cu îngheț este de 184 zile pe an, cu atingerea unei valori extreme de 210 zile cu îngheț în iarna 1991-1992;
- Frecvență mare a calmului atmosferic - 60% din an.

Condiții geotehnice

Terenul este orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale, cu o morfologie orizontală, o terasă bine individualizată, fără modificări antropice, cu o litologie omogenă ca dezvoltare pe verticală și orizontală, răspunzând exigențelor geotehnice în raport cu proiectul propus. Caracteristicile geofizice ale amplasamentului conform normativului P 100 -1/2013 sunt:

- zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare agcu IMR=225ani
- 20% probabilitate de depășire în 50 de ani - 0,20g.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90m de la cota terenului natural neacoperit. Analizele efectuate duc la concluzia că terenul de fundare este dominant argil nisipos, cu indici geotehnici fizici și structurali buni, cu capacitatea portantă bună exprimată prin presiunea $P_{conv}=180-200\text{kPa}$ (conf. STAS 3300/2/85)

Riscul geotehnic este redus cu 8 puncte și este încadrat la categoria geotehnică 1. Nu e necesar a se executa lucrări de îmbunătățiri sau consolidări ale terenului pentru obiectivul menționat și declarat de beneficiar.

2.4.	Circulația
-------------	-------------------

În momentul de față relaționarea amplasamentului cu Municipiul Sibiu se realizează prin intermediul străzilor Turda la sud și la nord prin Calea Șurii Mici.

2.5.	Ocuparea terenurilor
-------------	-----------------------------

Terenul reglementat, în prezent are utilizarea de stradă de legătură nemodernizată (drum de pământ, local cu asfalt).

2.6.	Echipare edilitară existentă
-------------	-------------------------------------

Zona de reglementare nu este echipată din punct de vedere edilitar, decât parțial în zona Odu la Sud și la nord în Zona Magnolia.

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

În prezent zona nu este afectată de probleme de mediu care pot fi corectate prin proiectul propus.

Soluția configurativ spațială urmărește amenajarea de spații verzi, soluția vizând crearea de-a lungul străzii existente spații verzi și plantații de aliniament.

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

În demersul de elaborare a prezentei documentații va fi respectată Metodologia de informare și consultare a populației pe documentații de urbanism și amenajarea teritoriului conform Ordinului 2701/2010. Vor fi luate în considerare opțiunile și cerințele autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la zona studiată.

3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
-----------	--

3.1.	Concluzii - situația existentă
-------------	---------------------------------------

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	<ol style="list-style-type: none"> 1. Circulații carosabile neamenajate 2. Lipsa circulațiilor pietonale 3. Lipsa conectivității urbane 4. Intersecții neamenajate 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Trasarea și amenajarea circulațiilor carosabile și pietonale conform normelor aplicabile; 2. Introducerea de piste de bicicliști 3. Dezvoltarea circulațiilor publice de legătură între zona industrială la sud și zona rezidențială la nord 4. Introducerea transportului public înspre platforma vest pe artera nou configurată 5. Amenajarea și semnalizarea intersecțiilor
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terenuri fără utilizare conform PUG din zona de studiu (utilizare exclusiv agricolă) 2. Zone de urbanizare nedezvoltate 3. Probleme de poziționare a limitelor de proprietate, inclusiv la imobilele înregistrate OCPI 4. Lotizări efectuate fără respectarea cerințelor legale/urbanistice 5. Construcții ilegale sau cu încălcarea limitelor de proprietate 	<ol style="list-style-type: none"> 1. O gestionare mai eficientă a terenurilor din intravilan prin procese de reconfigurare urbanistică, reparcelări și re poziționări ale limitelor de proprietate în funcție de cerințele urbanistice.
ECHIPARE EDILITARĂ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zonă nedezvoltată suficient din punct de vedere edilitar 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizarea rețelelor edilitare necesare dezvoltării zonelor adiacente conform utilizărilor prevăzute în PUG 2. Modernizarea traseelor de distribuție și a branșamentelor existente în zonă în variantă exclusiv subterană 3. Introducerea iluminatului public
PROBLEME DE MEDIU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Canal de desecare ANIF neîntreținut 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Asanarea canalelor de desecare 2. Amenajare de spații verzi și plantații de aliniament pe sistemul stradal
ZONE DE PROTECȚIE ȘI CULOARE TEHNICE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menținerea traseelor aeriene pentru sistemul de distribuție energie electrică 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminuarea zonelor de protecție prin realizarea rețelelor de distribuție a energiei electrice în variantă exclusiv subterană

3.2.	Prevederi ale P.U.G.
-------------	-----------------------------

Prezentarea încadrării în contextul geografic al orașului se face prin planșa U0 Incadrarea în teritoriu, care detaliază încadrarea în teritoriu, care prezintă și situarea față de elemente relevante de conformare urbană și situarea în raport cu zonele construite protejate definite prin PUG (pe planșa cu UTR a RLU aferent PUG).

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL 165/2011, din punct de vedere al categoriilor de dezvoltare și al eventualelor servituți, zona de studiu definită prin avizul de oportunitate este situată în intravilanul Municipiului Sibiu și se încadrează în următoarele unități teritoriale de referință (UL3,UVa,UM,Uis,Tf):

Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

- Realizare drum public pe profil de tip III conform PUZ prin zona de reglementare
- Realiniere a loturilor în lungul acestei străzi

Zona ce se dorește a fi studiată se află între Cartierul Turnisor și Cartierul Ștrand.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Delimitarea zonelor funcționale se păstrează pentru UTR-urile specifice, rolul prezentei documentații de urbanism fiind de a reconfigura drumul de la un profil de 17m la un profil de 22.00m

Bilantul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

BILANȚ TERITORIAL						
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT			PROPUS		
	Suprafața (mp)	Suprafața (ha)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Suprafața (ha)	Procent din total (%)
Terenuri agricole						
Circulații pietonale, carosabile						
Circulații carosabile						
Circulații pietonale						
Piste biciclete						
Plantații de aliniament						
Zonă CFR						
Spații de protecție (canal ANIF)						
TOTAL zonă de reglementare PUZ			100.00%			100.00%

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții, pe terenul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

- Studiu de trafic / circulație s-a realizat pe baza datelor preconizate în zona studiată și cele constatate la intersecțiile cu rutele importante din zona. De asemenea s-au luat în considerare studiile de trafic anterioare pe zona în cauză sau în apropierea acesteia, propunerile studiului de mobilitate și alte documente publice în vigoare.

Impactul produs prin suplimentarea sau latirea zonelor (pietonal, auto, parcare, artere suplimentare)

- realizarea unui confort sporit pentru participantii la trafic prin imbunatatirea semnalizarii rutiere in zona;
- marirea capacitatii de circulatie si a fluentei traficului;
- sporirea sigurantei circulatiei;
- reducerea numarului de accidente;
- micșorarea distantei si a timpilor de parcurs prin fluidizarea circulatiei;
- reducerea distantei si a timpilor de parcurs pe aceasta zona;
- marirea zonelor destinate parcarilor;
- refolosirea terenului de la nivel in scop pietonal si al transportului "verde";

Elaborarea studiului s-a facut printr-o activitate, ce a cuprins studiul:

- traficul pe arterele de penetratie
- zonele generatoare de trafic
- rețeaua stradala existenta
- rețeaua de dotari
- echipamente tehnice
- stabilirea rețelei stradale principale
- determinarea intensitatii fluxurilor de participanti de diferite categorii
- determinarea coeficientilor de crestere a traficului pentru perioada prognozata de 15 ani si încadrarea strazilor analizate în categoria de strada corespunzatoare traficului de calcul;

3.5.	Dezvoltarea echipării edilitare
-------------	--

Proiectul de realizare a drumului de legătură între cele două cartiere va avea în vedere configurarea rețelelor edilitare de bază (alimentare cu apă, canalizare și iluminat public) în variantă exclusiv subterană și vor prevedea canalizațiile necesare în vederea introducerii rețelelor de distribuție energie electrică și gaze naturale în momentul în care se vor demara și dezvoltări ale zonelor adiacente în conformitate cu prevederile PUG.

3.6.	Protecția mediului
-------------	---------------------------

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Momentan nu există surse de poluare în zona existentă.

- Eliminarea riscurilor naturale:

În zonă nu există potențial de riscuri naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Nu este cazul.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Nu este cazul

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

- Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi sunt spații verzi de agrement și private. Spațiile verzi de agrement sunt componente ale zonelor funcționale, al căror procent minim obligatoriu diferă în funcție de fiecare zonă funcțională sau UTR (după caz)

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50 m în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

3.7.	Obiective de utilitate publică
-------------	---------------------------------------

Identificarea tipului de proprietate asupra terenului care a generat PUZ-ul

Terenurile CF 121181, Cf 121177, categoria de folosință- drum, proprietate publică a municipiului Sibiu cu o suprafață cumulată de 6272 mp conform actelor. CF 131010 Sibiu - culuar de expropriere conform încheierii 116663/20.12.2019.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:

- Realizare drum public pe profil de 22 m în zona de reglementare
- Realiniere a loturilor în lungul acestei străzi ca urmare a cedărilor:

Lista cuprinzând imobilele, proprietate privată, care constituie Coridorul de Expropriere al lucrării de utilitate publică:

”Realizare drum de legătură între Cartierul Ștrand și Cartierul Turnișor”, proprietarii acestora

Nr. Crt.	Numele și prenumele/ Denumirea proprietarului	Tarla	Parcela	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Suprafața totală	Suprafața ce se expropriează

Nu exista posibilitatea unei intervenții generale la nivelul întregii zone, însă este posibilă o dezvoltare urbanistică treptată și punctuală, la nivel de proprietăți individuale, care să urmărească însă strategia generală bine fundamentată, prin care să se încerce valorificarea potențialului de dezvoltare al zonei.

Imperios necesar este însă respectarea în primă etapă a zonelor de cedare/expropriere pentru constituirea drumurilor pe profile conforme și extinderea rețelelor edilitare.

Intocmit

Urb.dipl. Paul MUREȘAN IUGA

