PLAN URBANISTIC ZONAL URBANIZARE ZONA UVa, COMPLETARE CU FUNCȚIUNI SPECIFICE UVs, ACCESIBILIZARE ȘI VIABILIZARE EDILITARĂ ZONĂ, ZONA CARTIER TURNIȘOR-CÂMPUȘOR, MUNICIPIUL SIBIU

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE ZONA UVa, COMPLETARE CU FUNCȚIUNI SPECIFICE UVs, ACCESIBILIZARE ȘI VIABILIZARE EDILITARĂ ZONĂ**
Amplasamentul: **Intravilan, nr. F.N., ZONA CÂMPUȘOR - CARTIER TURNIȘOR, Mun. Sibiu, Județul Sibiu**
Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Terenurile cu nr. cad. 129191, 129192, 129202, 129203, 129204, 129205, 129206, 129207, 129208, 129209, 129210, 129211, 129212, 129213, 129214, 129215, 129216, 129217, 129218, 129219, 129220, Municipiul Sibiu, Județul Sibiu**
Inițiatorul investiției: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU**
Nr contract: **97/10.08.2020**
Elaboratorul documentației de urbanism: **ASOCIEREA RAUMPLAN DESIGN S.R.L. ȘI AGORAPOLIS S.R.L.**
Șef de proiect: **master urbanist Mihaela PUȘNAVA**
Manager proiect: **dr.urb.dipl. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU,**
dr.urb.dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

CUPRINS

I. INTRODUCERE 3
I.1.Date de recunoaștere a documentației 3
I.2.Obiectul PUZ 4
I.3.Surse documentare 13
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 14
II.1.Evoluția zonei 14
II.2.Încadrarea în localitate 16
II.3.Elemente ale cadrului natural 17
II.4.Circulația 19
II.5.Ocuparea terenurilor 24
II.6.Echipare edilitară 26
II.7.Probleme de mediu 30
II.8.Opțiuni ale populației 32
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 33
Concept 33
III.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare 35
III.2.Prevederi ale PUG 49
III.3.Valorificarea cadrului natural 87
III.4.Modernizarea circulației 88
III.5.Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici 95
III.6.Dezvoltarea echipării edilitare 101
III.7.Protecția mediului 115
III.8.Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din perspectiva tipurilor de proprietate 120
IV. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE 138

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

I.1.1.Denumirea lucrării

Plan urbanistic zonal de urbanizare zona UVa, completare cu funcțiuni specifice UVs, accesibilizare și viabilizare edilitară zonă - zona cartier Turnișor-Câmpușor, Municipiul Sibiu

I.1.2.Amplasamentul

Terenurile cu nr. cad. 129191, 129192, 129202, 129203, 129204, 129205, 129206, 129207, 129208, 129209, 129210, 129211, 129212, 129213, 129214, 129215, 129216, 129217, 129218, 129219, 129220, Intravilan, nr. F.N., Zona Câmpușor - Cartier Turnișor, Municipiul Sibiu, Județul Sibiu

I.1.3.Beneficiar

U.A.T. MUNICIPIUL SIBIU

I.1.4.Proiectant general

Asocierea SC RAUMPLAN DESIGN SRL și SC AGORAPOLIS SRL:

Raumplan Design S.R.L.

Dr. Urb.dipl. Mihai Moțcanu-Dumitrescu
Dr. Urb.dipl. Mădălina Moțcanu-Dumitrescu

Agorapolis S.R.L.

urb. Mihaela Pușnava
urb. Laura Ferăstrău
urb. Teodor Manea
urb. Beatrice Gheorghiu
urb. Anda Stăncescu

Șef de proiect,

urb. Mihaela Pușnava

I.1.5. Data elaborării

2021

I.2.OBIECTUL PUZ

I.2.1.Solicitări ale temei-program

I.2.1.a)Cadru descris în caietul de sarcini - temă de proiectare

Municipiul Sibiu a fost gazda unui număr larg de evenimente sportive, tendință susținută activ pe plan local de către municipalitate prin promovarea unui Agende Sportive în paralel cu Agenda Culturală a orașului. Dincolo de acest tip de evenimente, în rândul populației orașului există o cerere puternică pentru o infrastructură sportivă care să permită practicarea sportului de masă.

Mediul privat a răspuns mai rapid acestei tendințe, în ultimii ani dezvoltându-se o serie de facilități sportive dedicate locuitorilor, cum ar fi terenurile de tenis, fotbal, săli de sport, etc. Pentru a menține și crește calitatea vieții, dincolo de investițiile în infrastructură, lucrările de reamenajare a zonelor rezidențiale trebuie să suplinească și deficitul de dotări din zonele respective (locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber, grădinițe, etc.). Totodată, este important să se acorde o atenție sporită amenajării spațiilor publice, în vederea creșterii accesibilității acestora pentru copii, persoane vârstnice sau persoane cu handicap.

În condițiile în care Sibiul își propune să rămână un oraș care atrage un segment de populație tânăr și dinamic este important să se intervină în acest sector, prin completarea și diversificarea ofertei de petrecere a timpului liber. Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu prevede pentru zona respectivă o utilizare specifică de agrement cu caracter extraurban și/sau intraurban, cu condiționări foarte clare de poziționare la nivelul orașului și de asigurare a unei accesibilități crescute și spații publice de calitate, iar în vecinătatea estică / nord-estică o nouă dezvoltare rezidențială – Câmpușor. De asemenea, prin P.U.G. este prevăzută o nouă configurare a tramei stradale ce cuprinde un nou sistem de străzi nou propuse – sau de modernizare a celor existente, ce vor asigura mai bune legături în teritoriu.

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. 2360 din 02.10.2019 eliberat de Primăria Municipiului Sibiu, în vederea aprobării de către Consiliul Local a soluției urbanistice de urbanizare a întregii zone - plan de tip director prin care să fie asigurată macro-zonarea funcțională, accesibilizarea și stabilirea dimensionărilor viabilizării edilitare necesare dezvoltării zonei.

Prin urmare, Primăria municipiului Sibiu dorește realizarea unui complex de agrement și sport într-o zonă de urbanizare propusă prin P.U.G Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165/2011 și de interes la nivel municipal.

I.2.1.b)TEMA DE PROIECTARE AGREATĂ ULTERIOR PREZENTĂRII PROPUNERILOR PRELIMINARE

În urma consultării administrației publice locale cu privire la conceptele preliminare de dezvoltare asupra zonei de studiu, a fost stabilită tema de proiectare aferentă proiectului, în baza căreia a fost aprofundată propunerea de dezvoltare.

- Lunca Râului Cibin devine axă structurantă și va fi amenajată peisager cu o zonă verde nemineralizată în proporție de 90%;
- Se dorește admiterea de funcțiuni de cazare turistică în estul zonei studiate;
- Se optează pentru amenajarea unui centru hipic în zona de sud-vest a zonei;
- Se dorește permiterea de funcțiuni destinate dotărilor turistice de interes general de o parte și de alta a circulației propuse prin PUG pe direcția N-S;
- Se dorește prezentarea unui plan etapizat de dezvoltare a zonei pe o perioadă de 20 de ani care să permită dezvoltarea zonei în etape a propunerilor și să țină cont de diversele constrângeri (rețea electrică LEA 110kV, canale ANIF ș.a.) ;
- Se optează pentru admiterea funcțiunilor turistice și de agrement - excluzând locuirea, pe terenurile proprietate privată a terenurilor fizice și juridice;
- Având în vedere că Municipiul Sibiu are în derulare investiții privind reabilitarea Stadionului Municipal, în această zonă se optează pentru: amenajarea unui teren de sport destinat sporturilor de masă;
- Se dorește amenajarea unor pachete de parcări conexe fiecărei funcțiuni.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (1). Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

De asemenea, conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (2). Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată în baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din Planul Urbanistic General, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

Astfel, realizarea investiției și documentațiile necesare (P.U.Z.) servesc la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, determinând elaborarea unor reglementări integrate care să valorifice la maximum potențialul existent al terenului în contextul dezvoltării urbanistice a zonei.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **Reglementarea modului de dezvoltare spațială a teritoriului ținând cont de caracterul zonei învecinate** în vederea unei dezvoltări coerente în continuarea orașului;
- Realizarea unui **Masterplan - tip plan director,** prin care se asigură **macro-zonarea funcțională, accesibilizarea și viabilizarea edilitară** în vederea dezvoltării zonei, ținând cont de constrângerile identificate și de posibilitățile de eliminare ale acestora sau, după caz, de integrare în conceptul de dezvoltare;
- **Stabilirea tipurilor de utilizări admise specifice funcțiunilor de agrement;**
- **Asigurarea unei palete diversificate de funcțiuni care să potențeze calitatea vieții la nivelul zonei și la nivel municipal și să sprijine dezvoltarea turistică a Municipiului Sibiu;**
- **Organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, în contextul extinderii tramei stradale în zona studiată conform P.U.G. MUN. SIBIU aprobat prin H.C.L. 165/28.04.2011**;
- **Stabilirea limitei zonei de inundabilitate aferentă Râului Cibin și a regulilor de construibilitate în vecinătatea acesteia, a zonelor cu interdicții temporare sau definitive de construire aferente rețelelor tehnico-edilitare majore;**

- **Reglementarea modului de construire pe parcele prin: stabilirea modului de amplasare a clădirilor pe parcele, reglementări privind modul de ocupare a terenurilor, stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici, conformarea arhitecturală a clădirilor;**
- **Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate**, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- **Asigurarea accesurilor și a condițiilor de parcare aferente intervenției propuse**, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noilor investiții;**
- **Delimitarea zonelor de spațiu verde public și totodată, asigurarea unui procent de spații verzi (la nivel de suprafață, cât și volum verde plantat) raportat la terenuri cu alte destinații.**

I.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare în studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate și se coroborează cu diverse documentații de urbanism și amenajarea teritoriului prezentate mai jos. Extrasele din documentațiile de mai jos sunt structurate, după cum urmează:

a. prezentare generală și importanța la nivelul orașului;
b. informații ce susțin programul/soluția propusă;
c. obiective specifice/direcții de dezvoltare ce influențează soluția propusă prin PUZ.

I.2.2.a) GHIDUL DE DEZVOLTARE AL MUNICIPIULUI SIBIU 2014-2024

Ghidul de dezvoltare al Municipiului Sibiu 2014-2024 urmărește evoluția orașului în perioada 2000-2014 și prezintă dezvoltarea acestuia în orizontul de timp 2014-2024, pornind de la un set de principii directoare, acesta este structurat pe baza a 4 teme:

(1) oraș al culturii și al sportului;
(2) oraș inovativ și prosper;
(3) oraș verde și responsabil;
(4) oraș al comunităților.

În urma analizelor ce vizează situația existentă, respectiv factorii care influențează calitatea vieții, Ghidul de Dezvoltare semnalează faptul că, printre principalele dotări necesare la nivelul cartierelor sunt zonele verzi, corelate cu terenurile de sport. [1]

[1] Date colectate în cadrul Sondajului de opinie realizat de către Fundația Heritas privind percepția locuitorilor asupra orașului.

Dincolo de evenimentele culturale, în rândul populației orașului există o cerere puternică pentru o infrastructură sportivă care permite practicarea sportului de masă. Mediul privat a răspuns mai rapid acestei tendințe, în ultimii ani dezvoltându-se o serie de facilități sportive dedicate locuitorilor, de exemplu: terenuri de tenis, fotbal, săli de sport, etc. Infrastructura sportivă publică a orașului (bazin acoperit, ștrand, stadion) este accesibilă, necesitând acțiuni de modernizare. S-au făcut însă o serie de investiții în valorificarea și accesibilizarea cadrului natural al orașului cu ajutorul pistelor de biciclete.

Conform ghidului, sportul completează paleta de activități culturale ale orașului. Implicând direct comunitatea locală, acesta aduce un plus de valoare și contribuie în mod direct la creșterea calității vieții. Prin finanțarea unei Agende Sportive, în paralel cu Agenda Culturală a orașului, pe plan local s-au făcut primi pași în susținerea evenimentelor sportive, cu precădere a celor profesioniste. În urma analizării datelor disponibile, respectiv a discuțiilor cu locuitorii orașului Sibiu, a reieșit clar nevoia îmbunătățirii infrastructurii sportive și necesitatea creării contextului de dezvoltare a acestui domeniu.[2]

Totodată, în contextul actual, se observă un dezechilibru al distribuției spațiilor verzi pe teritoriul orașului, un deficit cantitativ și un caracter fragmentar al rețelei de spații verzi. Suprafața zonelor verzi pe cap de locuitor însumează în municipiul Sibiu 23,86 mp/cap de locuitor, observându-se însă o distribuție neuniformă a zonelor verzi pe teritoriul intravilan. Distanțele mari până la spațiile verzi publice afectează microclimatul și implicit calitatea locuirii în cartierele Terezian, Reșița, Lupeni, Lazaret, Hipodrom I - III, Turnișor, Orașul de Sus și Orașul de Jos.

Principiile asumate prin Ghidul de Dezvoltare sunt susținute de 21 de obiective și 95 de linii de dezvoltare și vor sta la baza tuturor documentațiilor strategice care vor fi elaborate ulterior.[3] Mai jos sunt prezentate obiectivele, respectiv liniile de dezvoltare subordonate, ce influențează propunerile prezentate prin PUZ.

Obiectivul 1: Orașul Sibiu continuă să își protejeze cu mândrie identitatea, susținând conservarea și exploatarea sustenabilă a patrimoniului cultural, construit și natural.
Linii de dezvoltare:

- valorificarea peisajului natural;

Obiectivul 2: Sibiul susține rolul social al culturii și sportului
Linii de dezvoltare:

- stimularea participării publice și coeziunii sociale prin cultură și sport

[2]Ghidul de Dezvoltare al Municipiului Sibiu 2014-2024, pag. 5

[3] Ghidul de Dezvoltare al Municipiului Sibiu 2014-2024, pag. 5

- diversificarea infrastructurii sportive, inclusiv asigurarea accesibilității spațiilor cu caracter sportiv pentru toți utilizatorii
- încurajarea dezvoltării sportului de masă, respectiv diversificarea ofertei existente

Obiectivul 14: Sibiul devine un oraș înverzit

Linii de dezvoltare:

- extinderea spațiilor verzi în raport cu numărul de locuitori;
- protejarea zonelor verzi;
- conectarea rețelei de spații verzi intraurbane cu cadrul natural valoros al orașului.

I.2.2.b) STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANĂ DURABILĂ A MUNICIPIULUI SIBIU 2015-2023

Strategia Integrată de Dezvoltare a Municipiului Sibiu 2015 - 2023 susține cele patru teme de dezvoltare asumate prin Ghidul de Dezvoltare a Municipiului Sibiu 2014 – 2024, amintite mai sus.

Procesul de elaborare a Strategiei a cuprins 4 etape:

(1) Analiza socio-economică și spațială;
(2) Definirea obiectivelor
(3) Definirea portofoliului de proiecte
(4) Corelarea SIDU cu documentele aflate în lucru

Conform SIDU, zona studiată prin PUZ face parte din zonele slab urbanizate ale orașului, respectiv zona Câmpușor, situată între cartierele Ștrand și Turnișor. Analizând percepția locuitorilor asupra spațiului public, în ciuda faptului că majoritatea locuitorilor s-au declarat mulțumiți de curățenia spațiului public, în cartierul Turnișor, aflat în extremitatea vestică a zonei de studiu, s-au semnalat o serie de probleme.

Printre concluziile prezentate în SIDU, se numără și existența unui deficit ridicat de spații verzi la nivelul zonelor rezidențiale ale orașului, dublat de un mesaj direct din partea comunității, care își dorește mai multe opțiuni de recreere în aer liber. Reabilitarea malurilor râului Cibin ar putea oferi un răspuns viabil acestei probleme, aducând totodată un plus de valoare zonei limitrofe, aflată în proces de restructurare.[4]

Raportat la situația existentă, în ceea ce privește zonele de petrecere a timpului liber, majoritatea infrastructurii sportive și de agrement se grupează în apropierea parcului Sub Arini. Aceasta cuprinde : un stadion municipal, o sală polivalentă (Sala Sporturilor Transilvania), un patinoar, un stadion (Stadionul Olimpia), un centru de natație (Complex Sportiv Natație Olimpia), etc. Stadionul Municipal este situat la limita nord-estică a parcului, în apropierea cartierelor Calea Dumbrăvii și Hipodrom. Acesta este prea

[4]Strategia de Dezvoltare Urbană Integrată Sibiu 2015-2023, pag. 117

puțin utilizat de către publicul larg. Stadionul de Rugby Bebe Potoc este situat tot în Parcul Sub-Arini, în apropierea cartierul Valea Aurie și necesită lucrări de modernizare. Complexul de Natație Olimpia Sibiu nu a beneficiat de investiții în perioada recentă, calitatea serviciilor oferite dar și infrastructura lăsând de dorit. Baia Populară, inaugurată în 1096, oferă servicii de tip SPA, fiind una dintre cele mai vechi clădiri din țară construite pentru a îndeplini această funcțiune.

Conform datelor preluate din SIDU, Sibiul a fost gazda unui număr larg de evenimente sportive, tendință susținută activ pe plan local de către municipalitate prin promovarea unui Agende Sportive în paralel cu Agenda Culturală a orașului. Adresându-se în special sportivilor de performanță și acoperind o gamă variată de sporturi cum ar fi ciclismul, tenisul sau baschetul, manifestările respective aduc notorietate națională și internațională orașului. Dincolo de acest tip de evenimente, în rândul populației orașului există o cerere puternică pentru o infrastructură sportivă care permite practicarea sportului de masă. Mediul privat a răspuns mai rapid acestei tendințe, în ultimii ani dezvoltându-se o serie de facilități sportive dedicate locuitorilor, cum ar fi terenurile de tenis, fotbal, săli de sport, etc. Infrastructura sportivă publică a orașului (bazin acoperit, ștrand, stadion) este accesibilă, necesitând însă acțiuni de modernizare.

Lipsa unei oferte variate de petrecere a timpului liber susținută de o infrastructură adecvată reprezintă una dintre cele mai mari provocări identificate de către locuitorii orașului[5]. **Astfel, principalele nevoi ce țin de posibilități de petrecere a timpului liber identificate au vizat:**

- **amenajarea de noi spații verzi și diversificarea opțiunilor de recreere în aer liber;**
- **realizarea unui aquapark;**
- **realizarea unui cinematograf;**
- orientarea evenimentelor care se organizează în Centrul Istoric sau în zonele limitrofe ale acestuia înspre alte cartiere;
- diversificarea ofertei culturale în cartierele rezidențiale (centre culturale, spații de zi dedicate tinerilor sau vârstnicilor);
- extinderea locațiilor pentru spectacole sau festivaluri.

Dincolo de aceste aspecte, lipsa unor spații pentru petrecere timpului liber în sezonul cald duce la periclitarea habitatelor găzduite de pădurile din jurului Municipiului Sibiu. Acestea sunt utilizate impropriu, chiar și în condițiile în care beneficiază de un statut de zonă protejată.

În urma analizelor prezente în cadrul strategiei de dezvoltare, suprafața spațiilor verzi raportată numărul de locuitori are o valoare aflată atât sub recomandările Uniunii Europene, cât și ale Organizației Mondiale a Sănătății. Totodată, dat fiind caracterul compact al orașului, se observă o distribuție neuniformă a zonelor verzi pe teritoriul intravilan. **Distanțele mari până la spațiile verzi publice afectează**

[5] respondenți în cadrul chestionarului *Care sunt provocările Sibiului?*

microclimatul și implicit calitatea locuirii în cartierele Turnișor (limitrof zonei de studiu), Terezian, Reșița, Lupeni, Lazaret, Hipodrom I - III, Orașul de Sus și Orașul de Jos.

Lipsa spațiilor verzi se resimte și în rândul comunității, fiind dotările cele mai solicitate de către respondenții chestionarului „Care sunt provocările Sibiului?". În medie, peste jumătate dintre aceștia se declară nemulțumiți de distribuția și calitatea spațiilor verzi în cartierele în care locuiesc. **Cartierele în care se înregistrează cel mai scăzut nivel de satisfacție din această perspectivă sunt: Turnișor (limitrof zonei de studiu),** Orașul de Jos, Lazaret și Țiglari.

Printre zonele alese pentru a reduce discrepanțele de spațiu verde existente la nivelul orașului se numără și:

- **malurile râului Cibin,** o zonă cu un potențial foarte mare, care are capacitatea de a declanșa un proces de regenerare urbană a zonelor limitrofe, completând totodată și necesarul de spațiu verde pentru zona Centrului Istoric.
- **zona adiacentă căii ferate,** în cartierul Ștrand, strada Profesor Aurel Popa și strada Maramureșului.

Astfel, printre concluziile și recomandările prezente în strategia de dezvoltare urbană se numără următoarele:

- Pentru a menține și crește calitatea vieții, dincolo de investițiile în infrastructură, lucrările de reamenajare a zonelor rezidențiale trebuie să suplinească și deficitul de dotări din zonele respective (locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber etc.);
- În condițiile în care Sibiul își propune să rămână un oraș care atrage un segment de populație tânăr și dinamic este important să se intervină în acest sector, prin completarea și diversificarea ofertei de petrecere a timpului liber. Totodată, în limitele atribuțiilor de care dispun, autoritățile locale trebuie să întreprindă demersuri care susțin dezvoltarea unei oferte integrate, capabilă să pună în valoare patrimoniul natural din regiune. [6]

Strategia de Dezvoltare Urbană Integrată cuprinde 3 obiective strategice, 11 obiective sectoriale și 40 de linii de dezvoltare.[7] Mai jos sunt prezentate obiectivele, respectiv liniile de dezvoltare subordonate, ce influențează propunerile prezentate prin PUZ:

[6] Strategia de Dezvoltare Urbană Integrată Sibiu 2015-2023, pag. 123

[7] Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană

Obiectivul strategic 2: Calitatea ridicată a vieții din oraș atrage un capital uman competitiv

Obiective sectoriale:

- **OS.2.4: Extinderea rețelei de spații verzi și a infrastructurii de agrement diversifică oferta de petrecere a timpului liber**

Direcții de acțiune:

- Diversificarea infrastructurii de agrement;
- Dezvoltarea infrastructurii sportive în vederea stimulării sportului în masă;
- Reabilitarea, extinderea și interconectarea rețelei de spații verzi.

I.2.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 28 din 11.10.2019**, P.U.Z. va respecta următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L. nr. 165/2011 - Planșe și Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR UVa - Zona de urbanizare - Zona verde cu rol de agrement sau sport, UTR IsP - Zona de urbanizare - Instituții și servicii, UTR Ve - Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic pct. 8,9 și 12.
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:
    - Alimentare cu apă
    - Canalizare
    - Alimentare cu energie electrică
    - Gaze naturale
    - Fibră optică
    - Telefonie
    - Aviz SNCFR
    - Securitate la incendiu
    - Protecția mediului
    - Aviz Comisia de Circulație din cadrul PMS
    - Aviz Serviciul de Gospodărirea Apelor (SGA Sibiu)
    - Aviz ANIF
    - Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară
    - Studiu geotehnic
    - Aviz Poliția Rutieră

I.3. SURSE DOCUMENTARE

I.3.1.Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- **Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu** aprobat prin **H.C.L. 165/28.04.2011;**
- **Ghidul de Dezvoltare al Municipiului Sibiu / *Hermannstadt*, editat de Primăria Muncipiului Sibiu și Centrul Teritorial de Formare Continuă pentru Administrația Publică Locală Sibiu, 2004;**
- **Strategia de Dezvoltare Urbană Integrată a Municipiului Sibiu 2015-2023;**
- **Agenda locală 21 - Planul local de dezvoltare durabilă a municipiului Sibiu, Primăria Muncipiului Sibiu, Sibiu, 2004**
- **P.A.T.Z. Periurban al municipiului Sibiu, Urbanproiect, București, 2006**
- **P.A.T.J. Sibiu, Urbanproiect, București, 2003-2006**
- **P.A.T.N., Urbanproiect, București, 1997-2006**

I.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Studiu privind organizarea circulației;
- Studiu prospectiv de trafic;
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară;
- Studiu de gospodărire a apelor și Studiu de inundabilitate;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1.EVOLUȚIA ZONEI

II.1.1.Date privind evoluția zonei

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Sibiu, în zona sud-vestică a orașului, într-o zonă periferică orașului, de luncă, care a rămas neconstruită. Din punct de vedere al evoluției zonei, principala dezvoltare constă în creșterea zonei rezidențiale din nord și extinderea acesteia înspre vestul zonei de studiu P.U.Z, în cartierul Turnișor. Zona este străbătută la sud de calea ferată, cale ferată ce a reprezentat de-a lungul timpului o barieră fizică în dezvoltarea zonei și a impus anumite condiționări în ceea ce privește traversare sa, iar în nord de Răul Cibin ce reprezintă o barieră naturală ce separă teritoriul în două zone diferite.

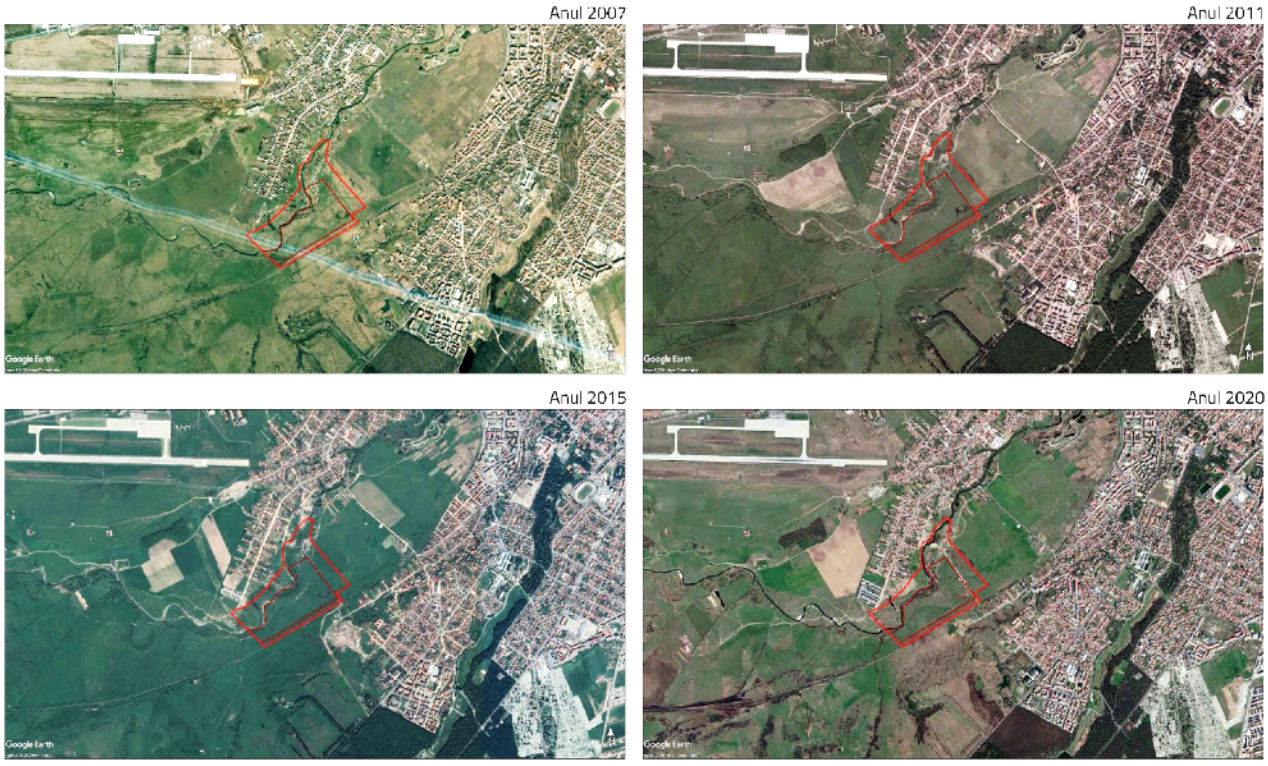


Fig. 1. Evoluția zonei între anii 2007 - 2020. *Sursa: Google Earth Pro, prelucrare autor*

Zona de studiu este delimitată:

- la nord cu Râul Cibin, drum propus prin P.U.G. SIBIU;
- la sud cu zona aferentă circulației feroviare;
- la est cu drumul propus prin P.U.G. SIBIU, parțial proprietăți private;
- la vest cu terenuri libere – pășune - extravilan.

II.1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Din analiza asupra situației existente, observăm ci zona de studiu este caracterizată de prezența elementelor naturale: Râul Cibin și vegetația prezentă pe sit, dar și elemente fizice precum: Calea Ferară la sud, L.E.A. 110 kV de înaltă tensiune prezentă central pe direcția est-vest și a canalelor de desecare A.N.I.F.

Prezența acestor elemente naturale și fizice în arealul studiat impun constrângeri și condiții de construibilitate, sau după caz, interdicții de construire, astfel:

- **Răul Cibin** - Zonă de luncă, bogată în vegetație spontană de talie medie și mică, cu pâlcuri de vegetație înaltă amplasate de-a lungul acesteia.
  - zonă de protecție 15,00 metri
- **Calea Ferată** - linia de cale ferată 210 - impune două tipuri de distanțe de siguranță și de protecție:
  - Zona de siguranță: 20,00 metri de la CF
  - Zona de protecție: 100,00 metri de la CF
- **L.E.A. 110 kV** - linia electrică aeriană de înaltă tensiune - 110 kV - ce traversează zona de la est la vest
  - Condiționări: zonă de protecție de 37,00 metri;
- **Canalele A.N.I.F.** - canalele de desecare - ce fac parte din patrimoniul național - reprezintă zone de protecție în funcție de natura canalului, în cazul studiat se regăsesc următoarele:
  - canal de desecare - retragere minimă de 2,00 metri
  - canal principal - 2,50 metri
- **zona inundabilă aferentă Râului Cibin** - zona inundabilă a Râului Cibin a fost determinată prin Studiul de inundabilitate în urma analizei detaliate asupra debitelor înregistrate și a normativului de calcul și a fost marcată în planșa aferentă studiului și preluată pe toate planșele P.U.Z.

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, **în zona de studiu nu există monumente istorice, zona nefiind încadrată ca zonă protejată**.

II.1.3.Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de poziția în cadrul teritoriului și contextul creat de suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent care permit dezvoltarea unor activități adecvate statutului de zonă de interes dobândit prin P.U.G. Sibiu aprobat prin H.C.L. nr.165/28.04.2011.

Prezența Râului Cibin și a peisajul de luncă oferă imobilelor din zonă o vocație de utilizare turistică, în scopuri de recreere și de agrement, în acord cu zonele de locuire din vecinătate (zona de studiu se află la confluența cartierelor Turnișor și Câmpușor). În acest sens, zona studiată este destinată pentru dezvoltarea unor funcțiuni ce corespund unei palete diversificate de activități de petrecere a timpului liber. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în proximitatea acestuia, având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor de tipul celor intenționate prin studiul de urbanism P.U.Z. având **Avizul de oportunitate nr. 28 din 11.10.2019**.

II.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

II.2.1.Poziția zonei față de intravilanul localității

<u>Imobilele care au generat PUZ se regăsesc în intravilan (pe limita vestică a acestuia),</u> în zona sud-vestică a orașului, în Lunca Cibinului, între zona de locuit de la Nord - Cartierul Turnișor și sud - Calea Poplăcii. Zona de studiu este străbătută în sud de linia de cale ferată (210 - Sibiu - Vințu de Jos) - barieră fizică, iar în nord, pe direcția vest-est, de Râul Cibin - barieră naturală.

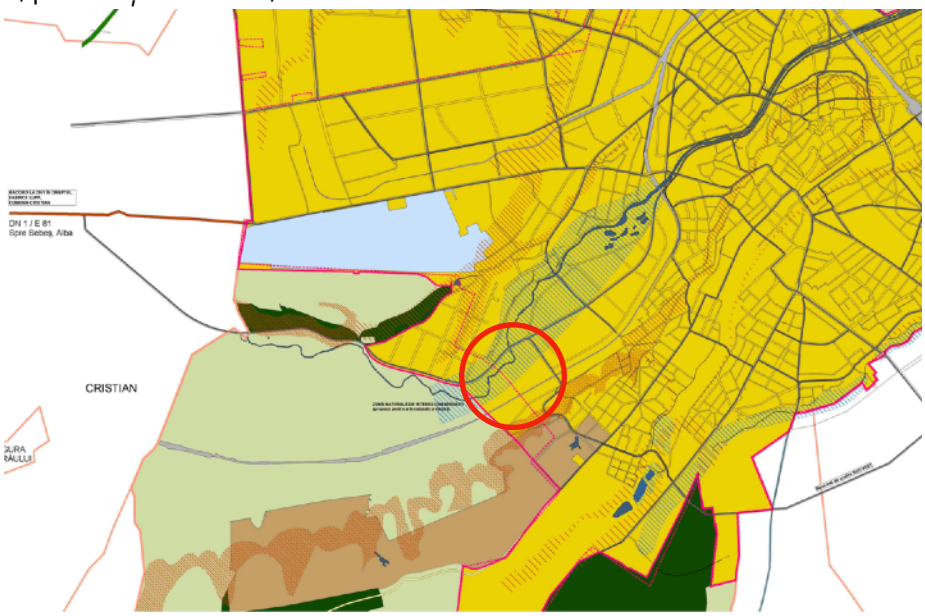


Fig. 2. Încadrare în localitate în raport cu intravilanul orașului. *Sursa: P.U.G. Mun. Sibiu*

II.2.2.Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Imobilele care au generat documentația se află în intravilanul Municipiului Sibiu, în zona sud-vestică a orașului, la aprox. 1 km distanță față de Aeroportul Internațional Sibiu, în zona cartierului Turnișor – Câmpușor, de-a lungul Râului Cibin, într-o zonă de luncă, sau denumită toponimic "La Cascadă", într-o poziție periferică municipiului Sibiu și care a rămas neconstruită, fiind în mare parte, în proprietatea privată a Municipiului Sibiu și neviabilizată din perspectiva infrastructurilor de circulații și edilitare.

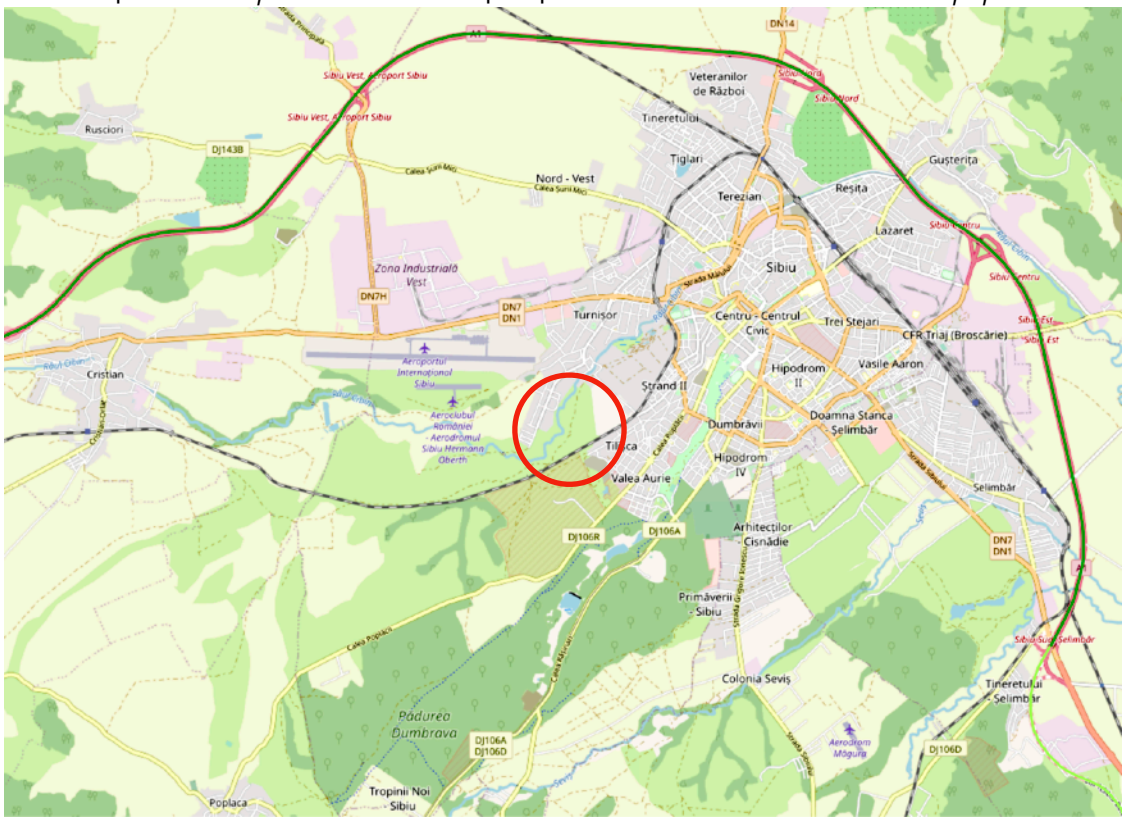


Fig. 3. Încadrare în localitate în raport cu infrastructura de transport existentă. *Sursa: P.U.G. Mun. Sibiu*

II.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

II.3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Municipiul Sibiu este situat la intersecția paralelei de 45° 48' latitudine nordică cu meridianul de 24° 09' longitudine estică, în plină zonă temperată și aproape central în cadrul României. Așezat la interferența unor unități fizico-geografice distincte, spațiul geografic al Municipiului Sibiu are aspectul unui

amfiteatru deschis spre nord (spre Culoarul Visei) și spre sud (prin Valea Cibinului), fiind dezvoltat în mare parte la nivelul șesului aluvial al Cibinului.

Rama montană înaltă de la sud-vest (Munții Cindrelului) trimite pinteni prelungi ca niște contraforturi – Piemontul Cibinului și Piemontul Cisnădioarei, care se insinuează în partea vestică și sud-vestică a teritoriului administrativ. La est, Municipiul Sibiu se extinde în Podișul Hârtibaciului, cuprinzând în totalitate Dealul Gușterița, la baza căruia se extinde cartierul cu același nume.

Acest spațiu depresionar al Sibiului a fost intens modelat de artera hidrografică principală – Cibinul și de afluenții acestuia. Evoluția Cibinului a generat un complex de terase fragmentate de afluenți și o luncă extinsă, care au imprimat suprafeței construite a orașului caracterele lor morfologice.

Conform P.U.G. Mun. Sibiu zona de studiu P.U.Z. se încadrează în arealul definit ca „Lunca Cibinului între calea ferată și Turnișor", ca suprafață de luncă valoroasă cu rol conservativ, unde se regăsesc pajiști de luncă cu fitocenoze higrofile și hidrofile. Asociațiile caracteristice sunt *agrostietum stoloniferae, alopecuretum pratensis, eleocharietum palustris, festucetum pratensis, Phragmitetum australis, typhaetum latifoliae ș*.a. Unele dintre ele se încadrează în Anexa 1 a Directivei Habitate a CEE la habitatele 6410, 6430, 6440. Specii cu valoare deosebită sunt: *Blysmus compressus, Butomus umbellatus, carex melanostachya, fritillaria meleagris, iris sibirica, utricularia vulgaris* ș.a.

Conservarea peisajului natural și a biodiversității ca „actor" central reprezintă o condiție preliminară a oricărei propuneri de viabilizare a teritoriului studiat pentru a dezvolta o zonă de agrement de importanță municipală.

II.4.CIRCULAȚIA

II.4.1.Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Circulația rutieră

La nivelul orașului, zona de studiu este accesibilă prin cartierul Turnișor, via Podul Rozmarinului (supus unor lucrări de reabilitare/modernizare conform Autorizației de Construire nr. 920/2019- lucrările se aflau în stadiu avansat la nivelul lunii octombrie 2021, fiind așteptată finalizarea acestora până la finele lui 2021).



Fig. 2. Pod str. Rozmarinului- Fotografii realizate la vizita pe teren iulie 2021 *- sursă: autor, iulie 2021*

Accesul către zona de studiu care a generat P.U.Z. se face prin Calea Poplăcii, strada Preot Bacca, strada Gheorghe Asachi și alte străzi din cadrul PUG Sibiu. Tipurile de străzi care tranzitează zona sunt de categoria tehnică III.

Densitatea redusă a circulațiilor care irigă zona (în special din cauza întinderii de mari dimensiuni) și străzilor cu gabarit îngust din interiorul țesutului rezidențial generează disfuncții atât din punctul de vedere al accesibilității, cât și al dezvoltării urbane. Din punct de vedere al evoluției zonei, principala dezvoltare constă în creșterea zonei rezidențiale din nord și extinderea acesteia înspre vestul zonei de studiu P.U.Z, în cartierul Turnișor.



Fig. 3. Pod str. Rozmarinului- Fotografii realizate la vizita pe teren octombrie 2021*- sursă: autor, octombrie 2021*

În prezent, accesul către imobilele care au generat P.U.Z. pe malul nordic al Cibinului se realizează dinspre Str. Zăvoi la nord. Acesta este o stradă de categoria a III-a, cu un profil de 21,00 m între aliniamente și un carosabil compus din două benzi cu dublu sens de mers, ce asigură accesul în zona de locuințe.

În zona analizată există următoarele intersecții:

- Calea Poplăcii - str. Preot Bacca intersecție reglementată prin indicatoare în formă de T;
- str. Preot Bacca - str. Islazului intersecție în formă de cruce reglementată prin indicatoare;
- str. Preot Bacca - str. Săcel - intersecție în formă de T reglementată prin indicatoare;

În interiorul zonei care generează documentația de urbanism nu se constată prezența unei rețele de drumuri dezvoltate, existând o serie de cărări - drumuri informale - pe care circulă, neorganizat și rar, autoturisme de teren sau căruțe.

Către sud-est terenurile studiate se învecinează cu linia de cale ferată 210 - Sibiu - Vințu de jos. Există o trecere la nivel cu calea ferată la aproximativ 750 m nord-est față de limita zonei de studiu, în dreptul străzii Dimitrie Cantemir.



Fig. 4. Fotografii realizate la vizita pe teren - Trecere la nivel cu CF, strada Dimitrie Cantemir

- sursă: fotografii autor, august 2020

Transportul Public

Mijloacele de transport în comun disponibile în vecinătatea ariei de studiu analizate sunt următoarele:

- linia de autobuz 5 Valea Aurie - Gară - Rata serviciului în timpul orelor de vârf este între 10 și 15 minute;
- linia de autobuz 15 Valea Aurie - Shopping City - Gara - Rata serviciului în timpul perioadei de vârf este între 30 și 35 minute;

- linia de autobuz 16 Valea Aurie - Cartierul Tineretului - Rata serviciului în timpul perioadei de vârf este între 25 și 30 minute;
- linia de autobuz profesională 113 Valea Aurie - Europa Unita - Rata serviciului este de 8 - 10 curse pe zi;
- linia de autobuz profesională 116 Valea Aurie - S.C. Continental - Rata serviciului este de 6 -7 curse pe zi;

Prezenta documentație se corelează cu proiectul european privind *Crearea unui parc în zona Cartierului Tilișca*, realizarea Străzii Preot Bacca - aflat în execuție, conform autorizației nr. 207/ 24.09.2021, proiect finanțat din Programul Operațional Regional 2014-2020.

II.4.2.Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun. Intersecții cu probleme, priorități

Având în vedere faptul că nu există o rețea de drumuri dezvoltată în interiorul zonei studiate, în zonă existând o serie de cărări - drumuri informale - pe care circulă, neorganizat și rar, autoturisme de teren sau căruțe, este nevoia de realizare a unor artere noi, corect dimensionate (ca și gabarit) pentru a susține noi volume de trafic atrase de viitoarele dezvoltări din zona de studiu.



Fig. 5. Fotografii realizate la vizita pe teren *- sursă: autor, august 2020*

În urma rulării modelului de trafic, pe **situația existentă** se obțin următoarele valori ale capacității de circulație:

Brațul intersecției		
Calea Poplăcii spre Rășinari	**Calea Poplăcii spre centrul Sibiu**	**Str. Preot Bacca**
0	**0**	**5**

Cozile de vehicule maximale existente exprimate in metri rezultate in urma rulării modelului de trafic pentru ora de vârf la intersecția Calea Poplăcii - Preot Bacca

Brațul intersecției			
Str. Preot Bacca spre Cartierul Turnișor	**Str. Islazului spre depozit auto**	**Str. Preot Bacca spre Calea Poplăcii**	**Str. Islazului spre Str. Dimitrie Cantemir**
5	**0**	**0**	**0**

Cozile de vehicule maximale existente exprimate in metri rezultate in urma rulării modelului de trafic pentru ora de vârf la intersecția Str. Islazului - Str. Preot Bacca

Brațul intersecției			**Valoarea agregată pentru întreaga intersecție**
Calea Poplăcii spre Rășinari	**Calea Poplăcii spre Centrul Sibiu**	**Str. Preot Bacca**	
A	**A**	**A**	**A**

Nivelul de serviciu actual la Calea Poplăcii - Str. Preot Bacca pentru ora de vârf

Brațul intersecției				**Valoarea agregată pentru întreaga intersecție**
Str. Preot Bacca spre Cartierul Turnișor	**Str. Islazului spre depozit auto**	**Str. Preot Bacca spre Calea Poplăcii**	**Str. Islazului spre Str. Dimitrie Cantemir**	
A	**A**	**A**	**A**	**C**

Nivelul de serviciu actual la intersecția Str . Islazului - Str. Preot Bacca pentru ora de vârf

Brațul intersecției			**Valoarea agregată pentru întreaga intersecție**
Calea Poplăcii spre Rășinari	**Calea Poplăcii spre Centrul Sibiu**	**Str. Preot Bacca**	
0,09	**0,02**	**0,03**	**0,05**

Raportul dintre fluxurile de trafic și capacitatea de circulație la intersecția dintre Calea Poplăcii - Str. Preot Bacca pentru ora de vârf

Brațul intersecției				**Valoarea agregată pentru întreaga intersecție**
Str. Preot Bacca spre Cartierul Turnișor	**Str. Islazului spre depozit auto**	**Str. Preot Bacca spre Calea Poplăcii**	**Str. Islazului spre Str. Dimitrie Cantemir**	
0,02	**0,01**	**0,02**	**0,01**	**0,02**

Raportul dintre fluxurile de trafic și capacitatea de circulație la intersecția dintre Calea Poplăcii - Str. Preot Bacca pentru ora de vârf

Din analiza cozilor de trafic și a capacităților de circulație existente rezultă următoarele concluzii:

- cozile de vehicule maximale la intersecțiile menționate mai sus se situează intre 0 m și 5m;
- nivelele de serviciu sunt A pentru toate brațele intersecțiilor analizate mai sus;
- din analiza rapoartelor dintre fluxurilor de trafic și capacitățile de circulație, în momentul de față rezervele de capacitate de circulație agregate pentru toate intersecțiile analizate se situează între 91% și 97%;
- fluența traficului este foarte bună datorită faptului că fluxurile de trafic sunt scăzute.

II.5.OCUPAREA TERENURILOR

Zona de studiu cumulează cca. 46 hectare, din care 5,5% sunt ocupați de albia râului Cibin, 3,3% de calea ferată (linia CF - Sibiu - Vințu de Jos), 1% de amenajări de îmbunătățiri funciare - canale de desecare și colectare - administrate de ANIF, iar restul sunt terenuri libere/neconstruite. Conform reglementării din PUG, 14,2% din zona de studiu este destinată circulațiilor propuse prin PUG. Totodată, 10,2% sunt terenuri situate în culoarele de protecție LEA110KV, 19,2% în zona de protecție CF (construibil cu aviz SNCFR/Ministerul Transporturilor), 7,3% în zona de siguranță CF (neconstruibil), 6,0% în zona de protecție a conductelor de aducțiune apă și 43,1% din total este în zona inundabilă cu risc 1%.

BILANȚ - SITUAȚIE EXISTENTĂ		
utilizare teren	**mp**	**%**
Râul Cibin	25454	5,5%
Calea ferată	15362	3,3%
Canale irigații (ANIF)	4496	1,0%
Terenuri libere neconstruite	416184	90,2%
TOTAL zonă de studiu PUZ	461496	100,0%

Tab. 1. Bilanț teritorial - existent

Suprafețe afectate de restricții		
tip restricții	**mp**	**%**
Suprafață afectată de circulațiile propuse prin P.U.G.	46587	14,2%
Suprafață afectată de zona de protecție a rețelelor de energie electrică L.E.A.110kV	33620	10,2%
Suprafață afectată de zona de siguranță a Căii Ferate (20m)	24090	7,3%
Suprafață afectată de zona de protecție a Căii Ferate (100m)	62943	19,2%
Suprafață afectată de zona de protecție a conductelor de aducțiune apă	19665	6,0%
Suprafață afectată de zona inundabilă (risc 1%)	141421	43,1%
Total	328326	100,0%

Tab. 2. Bilanț teritorial - suprafețe afectate de restricțiile impuse de echipamentele tehnico-edilitare, cadrul natural sau infrastructura C.F.

Terenurile cuprinse în zona studiată sunt terenuri libere, ocupate de vegetație spontană - spațiu verde neamenajat. Imaginea caracteristică zonei este una pitorească ce oferă un peisaj de luncă – de-a lungul Râului Cibin.



Fig. 5. Fotografii Lunca Cibinului realizate la vizita pe teren *- sursă: autor, august 2020*




Fig. 6. Fotografii Lunca Cibinului realizate la vizita pe teren *- sursă: autor, august 2020*

II.6.ECHIPARE EDILITARĂ

II.6.1.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 alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)

Alimentare cu apă și canalizare

Conform informațiilor furnizate de APA CANAL SIBIU SA, zona este traversată pe axa SE-NV de două conducte de aducțiune apă (subterane): PREMO800 Str. Cucului și PREMO800 Str. Zăvoi.

Diametrele magistralelor de apă existente care traversează zona sunt:

- 1 conductă PREMO 600 mm;
- 1 conductă PREMO 800 mm;
- 2 conducte PE 250 mm.

Conform HG 930/2005 cap. VIII, art. 30, alineat ,,e", culoarul de teren de 10 m stânga - dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de aducțiune apă reprezintă zona de protecție sanitară cu regim sever și nu se va betona și nu se vor realiza construcții provizorii și definitive în aceasta zonă.

Consumatorii existenți din vecinătatea zonei studiate sunt alimentați cu apă din rețeaua de distribuție a orașului Sibiu prin intermediul rețelei de distribuție a apei de pe străzile adiacente.

Pe amplasamentul studiat în prezentul PUZ, nu există rețele publice de canalizare, însă în zona învecinată, pe strada Săcel, există conductă de canalizare la care sunt racordați consumatorii existenți.

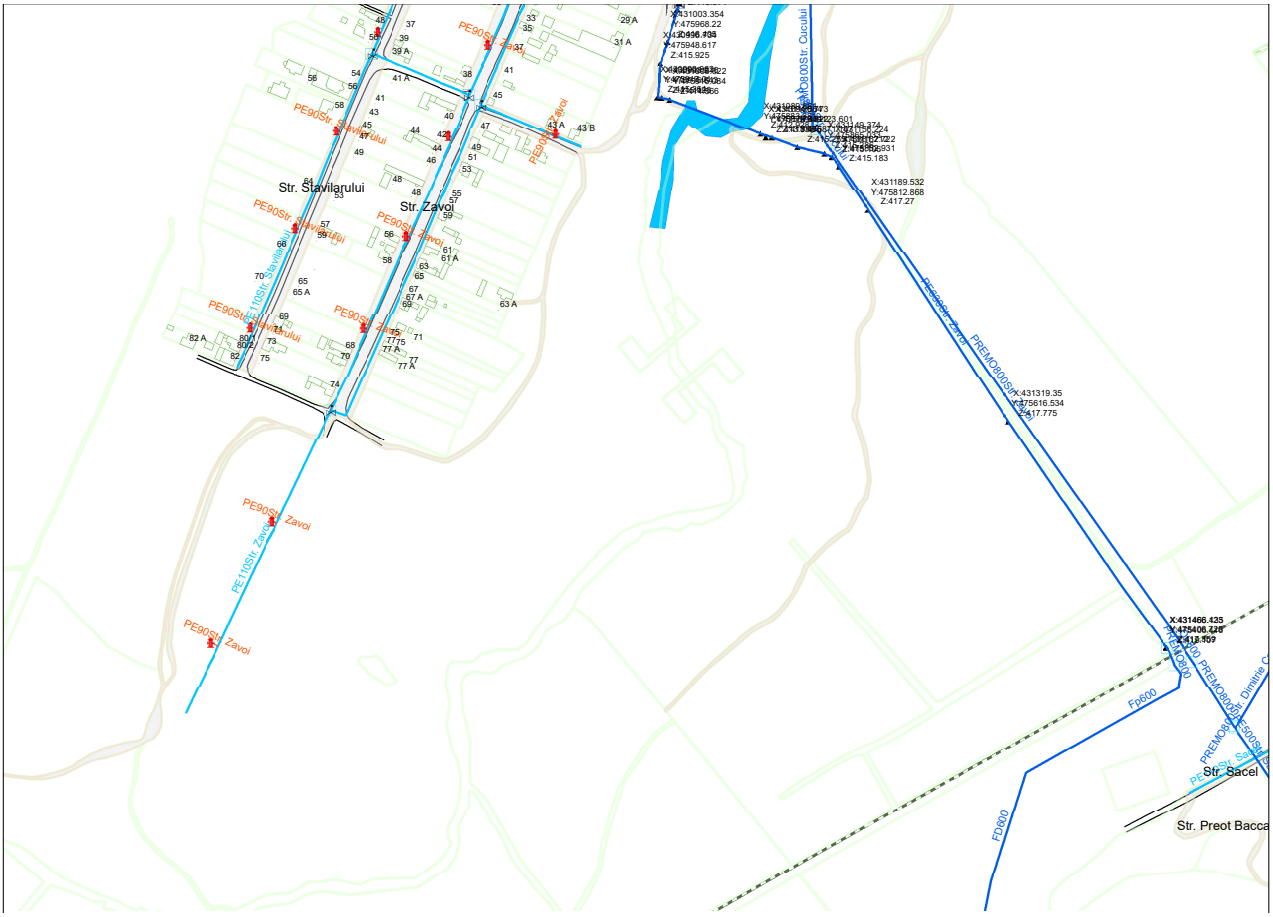


Fig. 7. Rețele existente în zonă *- sursă: APA CANAL SIBIU SA*

Alimentare cu energie electrică

Situația rețelelor electrice în zona studiată este prezentată conform avizului nr. 70202031108/ 03.12.2020 emis de SDEE Transilvania Sud. Zona studiată în prezentul PUZ este traversată de o linie electrica aeriană de înaltă tensiune LEA 110kV.

Conform avizului nr. 702020311108/03.12.2020 au fost trasate instalațiile SDEE Transilvania Sud - SROR Sibiu respectiv LEA 110kV Dumbrava - Aeroport, iar terenurile de pe malul sudic al râului Cibin sunt traversate de o rețea de tip LEA DE 110 KV. Culoarul de protecție, conform Normei tehnice 239 din 20 decembrie 2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, pentru LEA 110Kv este de 37,00 metri (18,50 m de o latură și de alta de axul format de dreapta care unește stâlpii LEA).

Conform avizului SDEE Transilvania Sud nr. 702020311108/03.12.2020 față de aceste instalații se vor respecta condițiile de coexistență conform Normei Tehnice Energetice NTE 003/04/00 aprobată prin

Ordinul ANRE nr. 239/2019. În zona de protecție și siguranță a LEA 110kV se impun următoarele restricții, interdicții, condiționări:

1. Se interzice amplasarea de terenuri de sport sau zone de agrement în zona de siguranță și protecție (37,00 m) a LEA 110kV.
2. Se interzice orice construcție (imobil, parcări supraterane, gard, rețea de iluminat stradal, panouri fotovoltaice, etc) în zona de protecție și siguranță (37,00 m) a LEA 110kV (18,5 m stânga și dreapta față de axul LEA 110 kV).
3. Stâlpii LEA din zonele cu circulație frecventă trebuie să fie prevăzuți cu prize artificiale de pământ.
4. Distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior LEA 110kV și partea carosabilă a drumului de acces să fie mai mare de 7,00 metri.
5. În culoarul de siguranță LEA 110kV nu se vor depozita materiale și nu se vor planta copaci.
6. În zona LEA nu se vor folosi utilaje agabaritice la realizarea lucrărilor.
7. Condiții tehnice de coexistență a LEA 110 kV cu zona de agrement și drumul de acces: - LEA 110kV să fie echipată cu lanțuri duble de izolatoare în deschiderile în care se construiește - LEA 110 kV să fie echipată cu conductoare neînădite în deschiderile în care se construiește.

Rețea publică de iluminat

În zona studiată în prezentul P.U.Z., nu există în funcțiune rețea de alimentare cu energie electrică pentru iluminat public, însă se regăsesc rețele de iluminat public pe străzile învecinate.

Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului nr. 374399327/09.09.2020, emis de Delgaz Grid SA, în zona de studiu nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.
Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se regăsește pe străzile adiacente zonei studiate.

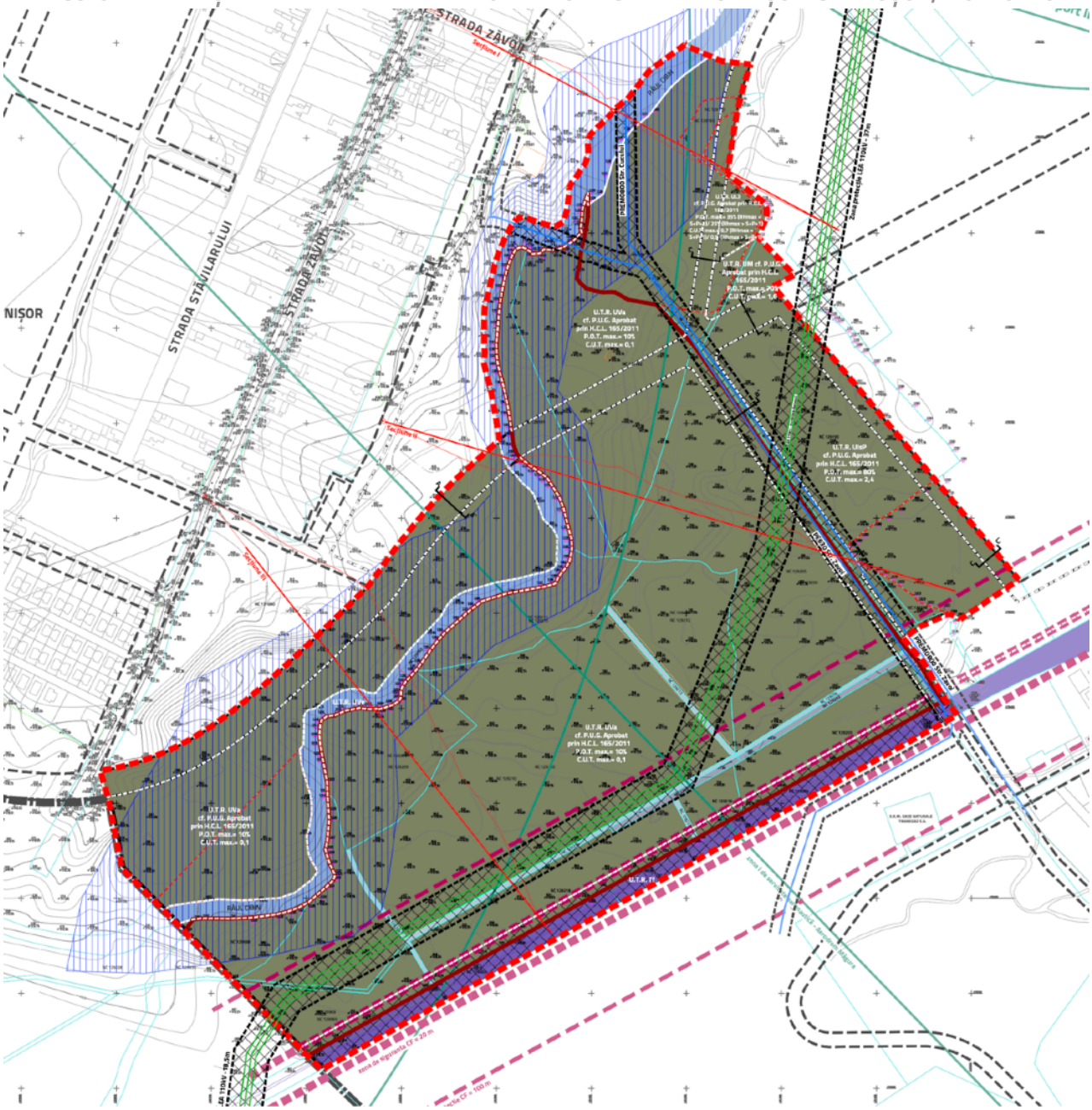


Fig. 6. Schemă traversare rețea LEA 110KV *- sursă: autor*

Alimentare cu energie termică

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. nu există rețele de termoficare.

Telecomunicații

Conform avizului nr. 689 SB emis de Telekom și a avizului 1180 din 11.09.2020 emis de RDS-RCS, in zona studiată prin prezentul P.U.Z. există rețea de telecomunicații.

II.6.2.Principale disfuncționalități - echipare tehnico-edilitară

Pe zona de amplasare a obiectivului studiat în prezentul PUZ nu se evidențiază disfuncționalități majore în ceea ce privește utilitățile publice, deoarece zona nu este echipată cu rețele de utilități publice, cu excepția:

- nevoii de protejare a rețelelor de aducțiune apă care traversează terenul pe axa N-S;
- nevoii de transformare a rețelei de alimentare cu energie electrică aeriană LEA 110KV în linie de alimentare cu energie electrică subterană - LES - prin îngropare, având în vedere zona de protecție - culoarul de trecere, care face imposibilă obținerea obiectivelor temei program, dacă această rețea se păstrează în poziția actuală;

II.7.PROBLEME DE MEDIU

Prezența Râului Cibin semnalează o posibilă vulnerabilitate a zonei la fenomene hidrologice cu caracter de risc. Trebuie menționat faptul că, în zona studiată – mai exact ceea ce reprezintă lunca Cibinului amonte de Turnișor, prezența deșeurilor menajere și a molozurilor provenite din demolări care aglomerează albia majoră a Cibinului amplifică riscul hidrologic.

Conform studiului hidrologic întocmit de ABA Olt (adresa nr. Nr. 8600 / BT/14.06.2018 /PBHH) debitele maxime cu probabilitățile de depășire 1%, 2% și 5% pe r. Cibin în secțiunea secțiunea pod str. Rozmarinului, au următoarele valori:

Nr. Crt.	Curs de apă	Secțiunea de calcul	F (km²)	Qmax p% (m³/s)			
				1%	2%	5%	10%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Pârâul Cibin, loc. Sibiu	Intravilan mun. Sibiu, Pod str. Rozmarinului (X= 476530.070; Y = 431545.814)	480	**380**	**300**	**205**	**141**

Debitele maxime au fost calculate prin metode indirecte de calcul și nu conțin sporul de siguranță.

Conform studiului de gospodărire a apelor aferent prezentei documentații, se poate observa în planul de mai jos zona inundabilă ce a rezultat în urma calculelor privind debitele aferente Râului Cibin:

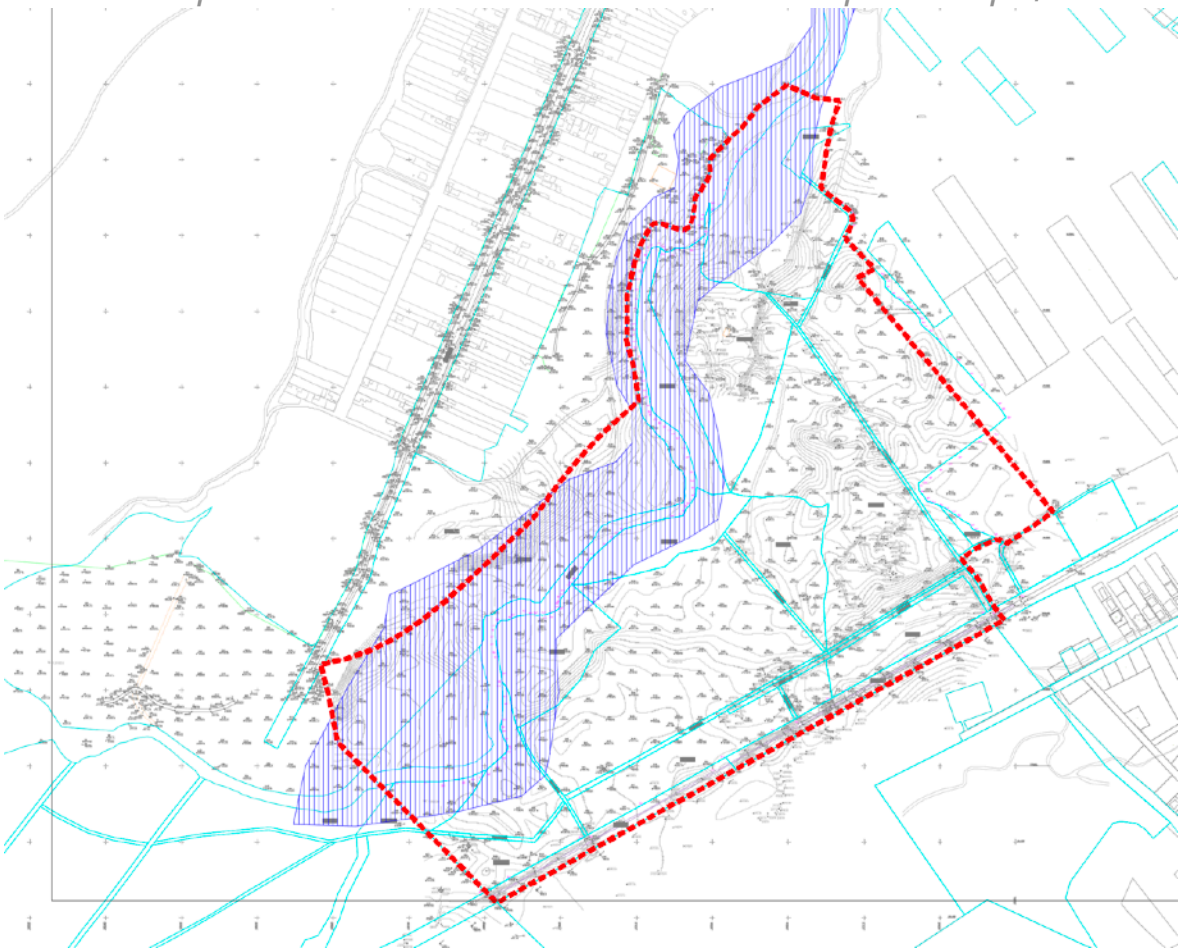


Fig. 8. Zonă inundabilă risc 1% - cf. Studiu de Gospodărire a apelor (2021)



Fig. 9. Prezența deșeurilor în zona studiată – **august, 2020. Sursa: Autori**

II.8.OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

La nivelul lunii iulie 2021, s-a realizat o consultare preliminară (prezentare) cu reprezentanți ai organizațiilor profesionale (Ordinului Arhitecților din România), Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism (ședință 8 iulie 2021), reprezentanți ai instituțiilor emitente de avize (SGA Sibiu/ Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu/ANIF Sibiu), în care s-au pus în discuție următoarele:

- nevoia de a corela proiectul cu cel privind crearea unui parc în zona cartierului Tilișca (proiect finanțat prin Programul Operațional Regional 2014-2020, cod SMIS 122569), care include modernizarea străzii Preot Bacca, cuprins între strada Islazului și strada Săcel, pentru facilitarea accesibilității la noul parc creat;
- nevoia de a lua în considerare posibilitatea amenajării unei stații CF (potențial realizare tren interurban) în interiorul/proximitatea zonei de studiu;
- nevoia de a diferenția la nivelul Regulamentului Local de Urbanism propus- procentul de ocupare al terenului (definit conform Legii 350/2001) și gradul de ocupare al terenului (care include toate suprafețele mineralizate);
- nevoia realizării unui studiu de trafic care să evalueze mai multe scenarii de dezvoltare;
- amenajarea cu spații verzi a parcărilor la sol.

În etapa ulterioară, ulterior avizării de principiu în Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, propunerile PUZ vor fi supuse informării și consultării publice.

Opțiunile administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei au fost stabilite prin tema de proiectare descrisă la punctul I.2.1.b). Elaboratorul propune un concept de dezvoltare care răspunde tuturor solicitărilor Beneficiarului, după cum urmează:

- Lunca Râului Cibin devine axă structurantă și va fi amenajată peisager cu o zonă verde nemineralizată în proporție de 90%;
- Se dorește admiterea de funcțiuni de cazare turistică în estul zonei studiate;
- Se optează pentru amenajarea unui centru hipic în zona de sud-vest a zonei;
- Se dorește permiterea de funcțiuni destinate dotărilor turistice de interes general de o parte și de alta a circulației propuse prin PUG pe direcția N-S;
- Se dorește prezentarea unui plan etapizat de dezvoltare a zonei pe o perioadă de 20 de ani care să permită dezvoltarea zonei în etape a propunerilor și să țină cont de diversele constrângeri (rețea electrică LEA 110kV, canale ANIF ș.a.) ;
- Se optează pentru admiterea funcțiunilor turistice și de agrement - excluzând locuirea, pe terenurile proprietate privată a terenurilor fizice și juridice;
- Având în vedere că Municipiul Sibiu are în derulare investiții privind reabilitarea Stadionului Municipal, în această zonă se optează pentru: amenajarea unui teren de sport destinat sporturilor de masă;
- Se dorește amenajarea unor pachete de parcări conexe fiecărei funcțiuni.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCEPT

Urbanizare zona UVa, completare cu funcțiuni specifice, accesibilizare și viabilizare edilitară a zonei (Turnișor-Câmpușor) / ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT SAU SPORT

motto: Bucurați-vă de energia sportului și a naturii!

În ultimii ani, mai multe orașe au grupat noile facilități sportive în zone concentrate, pentru a crea o zonă sportivă tematică. Unele dintre aceste orașe au definit aceste zone drept „orașe-sport" pentru a le oferi vizibilitate și coerență. În ceea ce contribuția lor la economia turistică a unui oraș, în ceea ce privește numărul crescut de vizitatori, poziția economică a unei astfel de zone este accentuată puternic în raționamentele asociate dezvoltării economice durabile, astfel că valoarea "orașelor-sportive" ca resurse turistice este obiectivul principal al analizei beneficiilor implementării unui astfel de proiect complex.

Deși analiza relației dintre sport și oraș devine o parte importantă a studiilor urbane din ultimi ani, există în prezent foarte puține cercetări academice care abordează în mod explicit acest nou fenomen al zonelor tematice dedicate sportului, dar și dezvoltării durabile a orașelor. Practica tematizării anumitor zone urbane nu este nimic nou. Dar, în ultimii ani, această practică a devenit mai frecventă, orașele adoptând o mare varietate de zone tematice, de la cartiere de jazz până la zone tehnologice.

Crearea zonelor cu tematică sportivă în orașe are o istorie lungă, care poate fi regăsită încă de acum 2700 de ani, până la Olimpia din Grecia Antică. În secolul al XIX-lea, activitățile sportive au fost grupate, în mai multe orașe britanice datorită utilizării și / sau proprietății comune a terenurilor. Renașterea Jocurilor Olimpice - și gama de evenimente mai mici pe care le-a inspirat - a stimulat dezvoltarea unor zone mai orientate spre exteriorul orașului (la periferie) în secolul al XX-lea. În secolul XXI, orașele din Orientul Mijlociu sunt pionierii unei noi generații de orașe/zone sportive care să atragă turiști și noi rezidenți.

Ideea separării diferitelor tipuri de utilizare a terenurilor în orașe nu este o idee nouă. SUA au folosit de mult timp zonarea ca parte a procedurilor de planificare urbană, o practică care se încadrează în planificarea spațială sau de amenajare a teritoriului/terenului în multe țări europene. „Cartierele" urbane tematice sunt uneori doar concentrații de activități care au apărut organic/spontan. Recent, unele orașe au dezvoltat în mod deliberat anumite părți ale orașului într-un mod în care aceste noi dezvoltări să se conformeze unei anumite teme/tematici. Mai multe orașe au desemnat anumite zone urbane drept zone de tipul „orașe-sportive", așa cum am arătat mai sus. De obicei, deși nu exclusiv, acestea sunt zone care au fost folosite anterior ca locuri de evenimente sau activități, cu „eticheta" orașului-sportiv folosită pentru a determina utilizarea post-eveniment în favoarea locuitorilor sau turiștilor.

Cu toate acestea, există și exemple mai cuprinzătoare și planificate de zone de tipul „orașe-sportive" care nu cuprind doar o colecție de locuri de evenimente și activități, ci care încorporează o serie întreagă de „industrii" legate de sport, servicii (comerț cu amănuntul, cazare), activități recreative (de echipă, individuale, organizate, neorganizate) și atracții.

Ideea zonelor tematice din districtele/cartierele urbane se potrivește cu teoria lui Sorkin[8] conform căreia orașul contemporan poate fi mai bine înțeles prin recunoașterea legăturilor cu parcurile tematice. Michael Sorkin în anul 1992, nu numai că recunoaște prevalența și importanța parcurilor tematice/ sportive/de activități recreative din orașele contemporane, dar sugerează că modelul lor de urbanism capătă o influență din ce în ce mai importantă asupra proiectării și gestionării urbane la modul general. Teoriile proiectării orașelor au afectat proiectarea parcurilor tematice/sportive/de activități recreative, iar proiectarea (și managementul) parcurilor tematice/sportive/de activități recreative începe să afecteze designul orașului.

Dezvoltarea zonelor cu tematică sportivă poate fi, de asemenea, înțeleasă mai bine prin recunoașterea conexiunilor cu parcurile tematice. Pe lângă conexiunile subtile, legăturile sunt acum explicite, deoarece unele companii majore de divertisment au început să dezvolte parcuri tematice sportive. Pe lângă influențele din parcurile tematice sportive și sectoarele de vânzare cu amănuntul, "orașele-sportive" emergente pot beneficia, de asemenea, de popularitatea atracțiilor sportive convenționale pentru vizitatori. Dacă "orașele-sportive" doresc să atragă alți vizitatori decât cei care vin pentru evenimente specifice sau cu participare directă, atunci aceste atracții trebuie să fie o dimensiune crucială și o țintă bine definită. Un foarte bun exemplu de atracție bine "țintită" (targeted attraction), este aceea a unui muzeu sportiv. În ciuda prevalenței tot mai mari a muzeelor sportive specializate, sectorul atracției vizitatorilor sportivi este încă relativ nedezvoltat, în special în Europa.

În principal, aceasta înseamnă încercarea de a învăța din sectorul mai avansat al parcurilor tematice sportive, prin creșterea interactivității și îmbunătățirea dimensiunii experiențelor întâlnite în această zonă. Terry Stevens în 2005[9] discuta și despre oportunitatea unor versiuni mai subtile ale atracțiilor pentru vizitatorii sportivi, bazate pe stadioane sportive noi. Aceasta implică crearea unor zone de destinație viabile în jurul unui stadion mare, prin proiectarea unor stadioane cu o arhitectură imaginativă și care să poată îndeplini ele însele funcția de atracție.

O abordare ușor diferită pe care merită să o menționăm, de altfel extrem de răspândită în orașele din SUA, este utilizarea dezvoltărilor tematic-sportive în asociere cu facilități pentru divertisment pentru a

[8] Sorkin, M. (1992), **Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space**, (New York: Noonday), Hill&Wang, NY

[9]

revitaliza zonele din centrul orașului sau cele periferice, din cartiere cu probleme socio-economice sau mai puțin dezvoltate.

Michael Silk și John Amis[10] discutau încă din 2005 în lucrarea Sport Tourism, Cityscapes and Cultural Politics despre orașe americane precum Baltimore și Memphis ca fiind exemple de orașe care au creat „dezvoltări turistice concentrate pe sport". Aceste orașe, au ales ca să dezvolte o zonă de tipul "oraș – sportiv" utilizând modelul zonelor de divertisment și astfel toate facilitățile din parcul tematic sportiv, inclusiv stadioanele sau arenele închise au fost folosite ca elemente cheie ale planurilor de extindere sau re-dezvoltare ale zonei. Aceeași autori consideră că facilitățile sportive din zone periferice sau mai puțin dezvoltate ale orașului au înlocuit pe piața de nișă a festivalurilor zone centrale sau special destinate, acestea devenind puncte-cheie ale unor concepte de re-dezvoltare ale orașului.

O abordare mai imaginativă a dezvoltării zonelor de tipul "orașelor-sportive" (parcurile tematice sportive) este concentrarea pe participarea la sport a rezidenților amatori și a vizitatorilor, mai degrabă decât construirea unor facilități pentru sportivi de performanță. Jay Weiner în anul 2000 considera că marile investiții publice în sportul urban înseamnă că fiecare facilitate nouă ar trebui folosită „ca centru comunitar, ca instituție locală, nu ca un monument al sportului pentru cei cu bani"[11]. Un accent prea mare pus pe sportul de elită este o problemă remarcată în multe orașe care au dezvoltat facilități sportive de înaltă calitate și apoi s-au străduit să găsească suficienți sportivi de elită (sau echipe mari) care să le poată folosi. Acest lucru este și mai problematic atunci când bugetele locale au fost diminuate/reduse pentru a elibera resurse pentru construirea și întreținerea facilităților pentru sportul de elită. Încurajator este faptul că multe administrații locale au învățat din greșeli, astfel că mai multe orașe se concentrează acum pe participarea la activități sportive locale și adresate amatorilor.

III.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

III.1.1.Studiu topografic

În vederea elaborării prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. s-a efectuat un ***Studiu topografic*** pentru întreaga zonă de studiu, ce prezintă situația din teren actualizată la nivelul lunii aprilie 2021 conform procesului verbal de recepție nr. 1243/2021 și a planului anexă vizat O.C.P.I.

Zona de studiu P.U.Z. are o suprafață totală de 461495,25 mp. Ridicarea topografică conține informații cu privire la situația parcelelor, forma și dimensiunea construcțiilor, curbele de nivel, rețelele tehnico-

[10] Silk, M. & Amis, J. (2005), **Sport tourism, cityscapes and cultural politics, Sport in Society,** 8(2), pp. 280–301

[11] Weiner, J. (2000), **Stadium Games: Fifty Years of Big League Greed and Bush League Boondoggles**, Univ Of Minnesota Press (March 13, 2000), ISBN- 13 : 978-0816634347

edilitare majore, limitele părților carosabile și pietonale, canalele A.N.I.F., calea ferată, zona de luncă - Răul Cibin.

Topografia zonei este caracterizată de o oarecare planeitate în zona centrală unde atinge o cotă medie de 413 m la nivelul luncii Răului Cibin, cotă ce crește ușor către sud până la 419 m în zona de cale ferată și până la 418 m la limita nordică.

Cea mai mică cotă de nivel de 411,0 m este identificată în NE zonei de studiu, la nivelul albiei majore al Răului Cibin, iar cea mai mare cotă de nivel se înregistrează în sud-vestul zonei, cota de nivel de 420 m se identifică în zona căii ferate

În zona de studiu există aprox. 35 imobile intabulate în baza de date A.N.C.P.I.

III.1.2. Studiu geotehnic

Conform ***Studiului geotehnic*** realizat pentru prezenta documentație este necesar a se aduce la cunoștință următoarele:

Relieful

Din punct de vedere ***geomorfologic,*** teritoriul administrativ al municipiului Sibiu este situat în marea unitate de relief Depresiunea Colinară a Transilvaniei, subunitatea Depresiunea Sibiului.

Municipiul Sibiu este situat în depresiunea Sibiului. Aceasta se găsește la contactul Munților Cândrel (Cibin) și ai Lotrului cu Podișul Târnavelor. Limita de sud urmărește contactul dintre formațiunile cristalino-mezozoice și cele neogene, materializat printr-un abrupt de 350 – 450 m. Racordul cu muntele se realizează prin piemonturi de acumulare la debușarea viilor în zona depresionară. Față de Podișul Hârtibaciului, la est, și de Podișul Șecaselor, la nord-vest și vest, depresiunea Sibiului este separată prin abrupturi de eroziune cu înălțimi de 150 – 200 m. Prelungirile sudice ale acestor podișuri, ca niște pinteni, închid depresiunea. Zona investigată este situată în lunca Cibinului, pe partea dreaptă a râului, fiind delimitată la sud și sud-est de calea ferată.

Valea Cibinului este meandrată și asimetrică. Unele dintre meandrele părăsite ale râului păstrează legătura cu albia minoră a acestuia, preluând o parte din debit în timpul apelor mari. Altele sunt total sau parțial colmatate și au rupt legătura cu râul, însă în perioadele cu precipitații abundente devin suprafețe cu exces de umiditate în care apa bălțește pentru mai mult timp. Pentru a reduce acest fenomen, au fost amenajate câteva canale scurte care dirijează excesul de apă din sol către albia minoră, adâncită cu până la 2.5 m față de nivelul luncii.

Lunca prezintă în general o dezvoltare bilaterală, cu extensiune mai mare pe partea dreaptă a râului. Sub raport altitudinal, este cea mai joasă treaptă de relief, având în zonă altitudinea medie de 420 m. Panta longitudinală de sub 2% condiționează o aluvionare intensă a luncii, nu atât prin aportul râului în sine, cât mai ales prin materialul transportat și depus de afluenții laterali. Acumulările din albie se găsesc lateral sub formă de renii fixate de vegetație sau, în partea centrală, sub formă de ostroave total sau parțial fixate de o vegetație ierboasă sau lemnoasă.

Hidrografia

Din punct de vedere ***hidrografic***, municipiul Sibiu se situează în bazinul hidrografic Olt, prin afluentul său pe partea dreaptă, râul Cibin.

Ultimul și cel mai important afluent al Oltului din cursul mijlociu este Cibinul. În lungime de 80,3 km, are o rețea hidrografică bine dezvoltată cu suprafața bazinului de 2237 km2.

Râul Cibin își formează cursul din unirea a două râuri izvorâte din circurile glaciare nordice ale Cândrelului (2245 m) și anume din Râul Mare (S = 95 km2; L = 20 km) și din Râul Mic (S = 46 km2; L = 12 km). Ca origine a sistemului hidrografic este socotit Râul Mare, care izvorăște de la altitudinea de 1920 m, din lacul glaciar al Iezerului Mare (S = 34100 m2; h = 13,3 m). Râul Mic izvorăște tot dintr-un lac glaciar – Iezerul Mic (S = 2520 m2; h = 17 m), dar colectează excedentul de apă al încă două lacuri mici glaciare: al Iezerului Nardin (S = 1832 m2; h = 0,65 m) și al Iezerului Măriucii (S = 521 m2; h = 0,46 m). În zona montană are profil longitudinal în trepte, cu praguri, cu pantă medie ridicată.

Debitul mediu multianual la confluența cu Oltul este de 15,5 m3/s, aportul cel mai important avându-l Sadu cu 4,4 m3/s și Hârtibaciu cu 3,3 m3/s. Variația debitelor medii anuale indică pentru anii ploioși valori de 2,1 ori mai mari, iar pentru anii secetoși de 0,4 din debitul mediu multianual. În timpul anului, scurgerea cea mai ridicată se face în intervalul mai – iulie, iar cea mai scăzută în noiembrie – ianuarie. Debitul mediu multianual de suspensii al râului Cibin este de 4,85 kg/s, aportul cel mai important fiind al râului Hârtibaciu de 1,5 kg/s, care are bazinul în depozite sedimentare neogene.

Până la Sibiu, Cibinul primește afluenți de dimensiuni mici, cu excepția pârâului Săliștei (S = 215 km2; L = 26 km). În zona municipiului Sibiu și în aval, primește o serie de cursuri montane și submontane, atrase de zona joasă a depresiunii. Între acestea se pot aminti Rusciorul (S = 132 km2; L = 16 km) și Hârtibaciul (S = 1031 km2; L = 88,2 km) din stânga, dinspre Podișul Târnavelor și Valea Sevișului (S = 94 km2; L = 28 km), Valea Cisnădiei (S = 42 km2; L = 17 km), Tocilelor, Sărății și râul Sadul (S = 301 km2; L = 45 km), din dreapta.

Din punct de vedere ***geo-tectonic***, municipiul Sibiu este situat în bazinul sedimentar al Depresiunii Transilvaniei. Fundamentul acestei regiuni, îngropat sub cuvertura groasă a Neozoicului, este reprezentat

prin masivul central transilvan, alcătuit din șisturi cristaline de vârstă Proterozoic superior – Paleozoic (Pts – Pz) peste care se dispun depozite mezozoice.

Din punct de vedere ***hidrogeologic***, structurile acvifere din zona investigată sunt condiționate de gradul de permeabilitate, de grosimea dar și de extinderea stratelor geologice în care sunt cantonate, fiind delimitate:

- sistemul acvifer freatic reprezentat de corpul de apă subterană ROT05 – Depresiunea Sibiului, respectiv;
- sistemul acvifer de adâncime, reprezentat de corpul de apă subterană ROMU24 – Depresiunea Transilvaniei.

Corpul de apă subterană ROOT05 este de tip poros permeabil și este localizat în depozitele aluvionare de vârstă cuaternară din lunca și terasele râului Cibin și ale afluenților acestuia.

Aceste depozite aluvionare sunt alcătuite, în principal, din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisip, de diferite granulații, care local devine argilos sau prăfos. Subordonat apar intercalații lenticulare de argile sau argile nisipoase.

Depozitele poros permeabile au grosimi de 3 – 10 m, cele mai mari valori întâlnindu-se în zonele Cristian și Sibiu – Șelimbăr.

Patul orizontului acvifer, constituit din argile sau marne, se află la adâncimi de 4 — 13 m. Către nord-vest granulometria stratului acvifer devine mai fină, predominând nisipurile și intercalațiile argiloase. Grosimea acestor depozite este de aproximativ 2 — 5 m.
Acoperișul stratului acvifer este alcătuit, în general, dintr-un sol nisipos, și subordonat, din nivele de argile sau argile nisipoase, cu grosimi variabile (0,5 — 6 m) și dezvoltare lenticulară.
Nivelul hidrostatic se află la adâncimi de 0,4 — 5,5 m în zona de luncă și până la 13 m în zonele de terasă.

Sursele de poluare sunt reprezentate de depozitele menajere neamenajate de la Sibiu, Cisnădie și Tălmaciu, precum și de activitatea antropică desfășurată în localitățile din zonă, în special Sibiu. Din punct de vedere al gradului de protecție globală, corpul de apă se încadrează în clasa de protecție medie.

Clima

Municipiul Sibiu beneficiază de o climă temperat — continentală, cu caracteristici moderate datorită poziției în interiorul arcului carpatic și a influențelor oceanice. Principalele elemente climatice care caracterizează zona analizată au fost obținute pe baza datelor climatice înregistrate la stația meteorologică Sibiu, pe o perioadă de minimum 30 ani.

Temperatura medie multianuală este 8,9°C, cu o amplitudine medie de 23°C, cu media lunii celei mai reci — ianuarie, de -4,4°C și a lunii celei mai calde — iulie de 19,5°C.
Temperatura minimă absolută a fost de -31,8°C și s-a înregistrat în ianuarie 1963. În ceea ce privește temperatura maximă, aceasta a urcat până la 37,6°C în iulie 1949.

Riscuri naturale și antropice

Risc seismic
Din punct de vedere seismic, municipiul Sibiu se încadrează în zona de macroseismicitate I = 71 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, iar 2 corespunde unei perioade medii de revenire de 100 ani, conform S.R.1100/1— 93.
Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica - Partea I- Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 /1- 2013 teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului a g = 0.20g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns Tc = 0.7 sec.

Risc de inundabilitate
Pe zona investigată areale susceptibile la fenomene de inundabilitate și eroziune au fost delimitate pe planșa 12 aferentă Studiului Geotehnic.

Conform hărților realizate în cadrul „Directivei 2007/60/CE privind evaluarea si managementul riscului la inundații a doua etapă — elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații", zona prezintă areale afectate de fenomenele de inundabilitate.

În unele zone ale amplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase apa din precipitații bălțește pentru perioade lungi de timp.

Risc de instabilitate
Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din „Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatare a construcțiilor, refacere și protecție a mediului".

Factorii care stau la baza probabilității de producere a alunecărilor de teren sunt următorii:

- Factorul litologic (Ka) cuantifică influența pe care o are litologia întâlnită asupra fenomenelor de instabilitate. Pe zona investigata au fost interceptate rocile aluvionare - detritice, astfel factorul litologic are valoarea de 0.8.

- Factorul geomorfologic (Kb) exprimă probabilitatea de producere a alunecărilor de teren în funcție de energia de relief a zonei respective. Acest factor este 0.01 pentru amplasamentul studiat.
- Factorul structural (Kc) caracterizează starea de evoluție tectonică a zonei investigate. Din acest punct de vedere teritoriul investigat se caracterizează prin strate orizontale, fără o tectonică complicată.
- Factorul hidrologic și climatic (Kd) este introdus în formulă pentru a cuantifica influența precipitațiilor asupra condițiilor de stabilitate ale versanților. Conform hărților de raionare a precipitațiilor valoarea precipitațiilor medii anuale este de 600 — 700 mm, astfel că factorul hidrologic și climatic are valoarea 0.5.
- Factorul hidrogeologic (Ke) cuantifică probabilitatea de producere a alunecărilor de teren prin influența pe care o are poziția nivelului hidrostatic față de suprafața terenului, precum și prin regimul de curgere. Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi variabile, de la 1.00 m pana la 3.30 m nivel hidrostatic interceptat în foraje. Astfel factorul hidrogeologic are valoarea de 0.1 — 1.00.
- Factorul seismic (Kf). Din punct de vedere seismic zona se încadrează conform STAS 11.100/1993 în zona de intensitate macroseismică I = 7$_1$ (șapte) pe scara MSK. Conform anexei C din „Norme Metodologice ale legii 575/2001, din 10 aprilie 2003 - privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren", zona studiată se încadrează la un factor seismic egal cu 0.5.
- Factorul silvic (Kg) are ca punct de plecare gradul de acoperire cu vegetație arboricolă a teritoriului. Astfel factorul silvic are valori ce pornesc de la 0.01 pentru zonele cu vegetație arboricolă, deasă și poate ajunge la valoarea 1 pentru zonele lipsite complet de vegetație arboricolă.
- Factorul antropic (Kh) este cuprins în intervalul 0.01 pentru zonele din extravilan și 1 pentru zonele ocupate de construcții și conducte de alimentare cu apă sau alte tipuri de utilități care contribuie la scăderea factorului de stabilitate.

Cu ajutorul gridurilor aferente celor 8 factori a fost obținut, prin introducerea acestora în formula menționată anterior, gridul factorului mediu de hazard (Km). Pe baza acestui grid se poate concluziona ca **zona este lipsita de fenomene de instabilitate cu excepția malurilor râului Cibin, unde fenomenele de instabilitate sunt generate de eroziunea exercitata de râu**.

Risc de eroziune

Prin eroziune se înțelege procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate și transportul lor sub acțiunea apei din precipitații și a vântului.

Eroziunea este un proces natural ai cărui principali factori sunt: ploile, în special cele în aversă, morfologia terenului, conținutul redus de materie organică din sol și gradul de acoperire cu vegetație.

La scara zonei investigate a reieșit că fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin **eroziune eoliană, în perioadele de secetă**.

Riscul geotehnic

A fost evaluat conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014.

Terenul de fundare

Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren dificil de fundare, pentru zonele cu pământuri constituite din argile active / foarte active cu potențial de umflare — contracție mare; nisipuri fine saturate afânate, mâluri, umpluturi antropice neomogene și cu materii organice, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic moale — curgător;
- teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic consistent; nisipuri cu grad de îndesare medie etc.;
- teren bun de fundare, pe zonele cu relief plan și stabil, și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, plastic vârtoase — tari, nisipuri îndesate etc.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6.00 m și nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

Riscuri antropice

Pe amplasamentul cercetat riscurile antropice sunt reprezentate de:

- depozitarea de umpluturi antropice neomogene;
- linii de înaltă tensiune;

Date Geotehnice

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice și a litologiei terenului de fundare în zonă, s-a executat o prospecțiune geologo-geotehnică de mare detaliu, s-au consultat lucrările de specialitate și documentațiile elaborate anterior în zonă și s-au executat pe amplasamentul propus **4 (patru) foraje** geotehnice până la adâncimea de 6.00 m.

Lucrările de cercetare geotehnică au fost executate în luna **aprilie 2021**, care se poate considera normală din punct de vedere al precipitațiilor.

Stratificația interceptată în forajele geotehnice este **specifică zonei studiate**, fiind reprezentată în special prin **argile, argile prăfoase, argile nisipoase cafenii sau cafeniu gălbui cu zone roșcate și cenușii, nisipuri și pietrișuri**.

Nivelul hidrostatic a fost întâlnit în forajele geotehnice executate la adâncimi cuprinse între **1.00 — 3.30 m**. In zona de sud a terenului acviferul prezintă caracter ascensional. Apa are influență asupra fundațiilor și asupra terenului de fundare.

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 1 — 3, cu risc geotehnic redus — major.

Terenul este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Din analiza datelor hidrogeologice și seismice, rezultă faptul că **adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1.00 m de la cota terenului natural**, iar fundarea se va face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire, sau indirect funcție de terenul de fundare.

Strat de fundare recomandat: Argilă nisipoasă neagră, plastic vârtoasă; Nisip argilos cafeniu roșcat cu zone cenușii, plastic consistent; Nisip cu Pietriș în alternanță cu Pietriș cu nisip, cenușiu, îndesat, saturat; Pietriș cu nisip cu intercalații argiloase, cenușiu, îndesat.

Presiunea convențională pe stratul de fundare, conform NP 112—14, anexa D, tabelul D4, D3, D2, este P conv = 180 — 350 kPa pentru adâncimi de fundare Df = 2,00 m și lățimi ale fundațiilor B = 1,00 m.

Recomandări:

- Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.
- Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verificator Af atestat.
- Zone afectate de fenomene de inundabilitate.
  Se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament.
- La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.

III.1.3. Studiu de gospodărire a apelor și Studiu de inundabilitate

Conform studiului hidrologic întocmit de ABA Olt (adresa nr. 8600/BT/14.06.2018/PBHH) debitele maxime cu probabilitățile de depășire 1%, 2% și 5% pe Râul Cibin în secțiunea secțiunea Pod str.

Rozmarinului, au următoarele valori:

Nr. Crt.	Curs de apă	Secțiunea de calcul	F (km²)	Qmax p% (m³/s)			
				1%	2%	5%	10%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Pârâul Cibin, loc. Sibiu	Intravilan mun. Sibiu, Pod str. Rozmarinului (X= 476530.070; Y = 431545.814)	480	**380**	**300**	**205**	**141**

Debitele maxime au fost calculate prin metode indirecte de calcul și nu conțin sporul de siguranță.

Investiția se suprapune cu următoarele corpuri de apă subterane:
- ROMU24 - DEPRESIUNEA TRANSILVANIEI;
- ROOT05 - DEPRES.SIBIU.

Corpul de apa subterana ROMU24 - Depresiunea Transilvaniei

Acviferul de adâncime din zona Sibiu (în care a fost delimitat corpul de apă subterană) este localizat în orizonturile poros permeabile ale depozitelor pannoniene și este cunoscut prin intermediul mai multor foraje hidro-geologice de exploatare executate atât pe teritoriul municipiului Sibiu, cât și în restul Depresiunii Sibiului, până la adâncimi de 200 m.

Din datele prezentate se observă că, în general depozitele pannoniene din zona de studiu sunt alcătuite dintr-o alternanță de marne și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri, de la fine la grosiere, și destul de frecvent, nisipuri argiloase. În succesiunea litologică a depozitelor pannoniene pot să apară și nisipuri cu pietrișuri, sau chiar nisipuri cimentate cu aspect grezos.

Se remarcă o variație de facies atât pe verticală cât și pe orizontală, acest fapt datorându-se morfologiei și evoluției în timp și spațiu a mediului depozițional în care s-au acumulat aceste depozite. La corelarea orizonturilor poros – permeabile din cadrul depozitelor pannoniene un rol important îl joacă atât tectonica plicativă (cute anticlinale și sinclinale, relativ largi) cât și cea rupturală (falii) ce afectează aceste depozite.

Debitele ce pot fi obținute variază între 3 și 6,5 l/s, în funcție de granulometria și grosimea orizonturilor acvifere captate. Denivelările sunt relativ mari, de 16 – 22 m, ceea ce arată un acvifer cu potențial relativ slab, debitul specific (q) având valori cuprinse între 0,18 și 0,34 l/s/m.

Corpul ROOT05 Depresiunea Sibiu

Corpul de apă subterană este de tip poros permeabil și este localizat în depozitele aluvionare de vârstă cuaternara din lunca și terasa râului Cibin și a afluenților acestuia (Depresiunea Sibiu). Aceste depozite aluvionare sunt alcătuite, în principal, din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisip, de diferite granulații, care local devine argilos sau prăfos. Subordonat apar intercalații lenticulare de argile sau argile nisipoase.

Depozitele poros permeabile au grosimi de 3 – 10 m, cele mai mari valori întâlnindu-se în zonele Cristian și Sibiu- Șelimbăr. Patul orizontului acvifer, constituit din argile sau marne, se afla la adâncimi de 4-13 m. Către nord-vest granulometria stratului acvifer devine mai fina, predominând nisipurile și intercalațiile argiloase. Grosimea acestor depozite este de aproximativ 2-5 m. Acoperișul stratului acvifer este alcătuit, în general, dintr-un sol nisipos, și subordonat, din nivele de argile sau argile nisipoase, cu grosimi variabile (0,5-6 m) și dezvoltare lenticulara.

Nivelul hidrostatic se afla la adâncimi de 0,4-5,5 m în zona de lunca și pana la 13 m în zona de terasa. Debitele specifice sunt, în general, mai mici de 1 l/s/m, coeficienții de infiltrație sub 20 m/zi, iar transmisivitățile sub 100 de m2 /zi. Cele mai mari valori s-au întâlnit în zona Cristian: q=5 l/s/m, k=66 m/zi, T=287 m2 /zi. Alimentarea corpului de apa se face din precipitații, valoarea infIltrației eficace fiind de 94,5- 157,5 mm/an.

Din punct de vedere al direcției de curgere, apa subterana este drenata de râul Cibin și de afluenții acestuia. Din punct de vedere chimic apele sunt de tipul bicarbonato – sulfato – calcico – magneziana sau sodica. Apa subterană este în general potabilă, cu depășiri locale ale CMA la amoniu, în zonele Sibiu, Săliște și Tălmaciu. Se remarcă local valori ridicate la fier și duritate totală. Sursele punctiforme potențiale de poluare sunt reprezentate de depozitele menajere neamenajate de la Sibiu, Cisnădie și Tălmaciu, precum și de activitatea antropica desfășurată în localitățile din zona, în special Sibiu. Din punct de vedere al gradului de protecție globală, **corpul de apă se încadrează în clasa de protecție medie.**

Investiția nu se suprapune cu arii naturale protejate.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță conform standardelor și actelor normative în vigoare, cu fundamentarea încadrării respective;

Investiția propusă poate fi încadrată astfel:

- **categoria construcției hidrotehnice este III, clasa de importanta C.**

Conform STAS 4068/2-87 "DEBITE ȘI VOLUME MAXIME DE APĂ - PROBABILITĂȚI ANUALE ALE DEBITELOR ȘI VOLUMELOR MAXIME ÎN CONDIȚII NORMALE ȘI SPECIALE DE EXPLOATARE" punctul 2.1, debitul corespondent clasei de importanta C (III) este debitul cu probabilitatea anuala de depășire 1%.

Conform HOTĂRÂRE nr. 846 din 11 august 2010 pentru aprobarea Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung:

"Obiectivele economice ale strategiei cuprind: prevenirea sau minimizarea pierderilor economice prin reducerea riscului la inundații pentru zonele populate, obiectivele economice și bunuri - obiectivul pe termen lung este asigurarea protecției localităților pentru viituri cu probabilități de depășire cuprinse între 1% și 0,01%, diferențiat în funcție de rangul localităților, în condițiile aplicării unor criterii tehnico-economice, sociale și de mediu;"

Zona de studiu, traversată de râul Cibin, în parte, zonă de luncă, este afectată de un risc de inundabilitate de 1% (odată la 100 de ani) pe cca. 30% din teritoriu (a se vedea Studiul de gospodărire a apelor. Studiul de inundabilitate și planșa aferentă)

Prezența Râului Cibin poate semnala o posibilă vulnerabilitate a zonei la fenomene hidrologice cu caracter de risc, dar acest lucru se va studia pe parcursul elaborării P.U.Z. Trebuie menționat faptul că, în zona studiată – mai exact ceea ce reprezintă lunca Cibinului amonte de Turnișor, prezența deșeurilor menajere și a molozurilor provenite din demolări care aglomerează albia majoră a Cibinului amplifică riscul hidrologic.

Studiu de inundabilitate

Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren aflată într-o zonă privilegiată naturală, de- a lungul râului Cibin, cu potențial pentru realizarea unei amenajări peisagistice reprezentative și a unor construcții cu o arhitectură reper.

Studiul s-a realizat pentru determinarea zonei inundabile în condițiile date de legislația în vigoare. Cu ajutorul programului HEC-RAS s-a simulat viitura dată de debitul cu asigurarea de 1%.

Rezultatele au fost materializate pe planul de situație prin trasarea limitei de inundabilitate corespondență debitului cu probabilitatea de depășire 1%. De asemenea pe fiecare profil a fost materializat nivelul în cote absolute corespondent debitului de 1%.

Conform studiului de gospodărire a apelor aferent prezentei documentații, se poate observa în planul de mai jos zona inundabilă ce a rezultat în urma calculelor privind debitele aferente Râului Cibin:

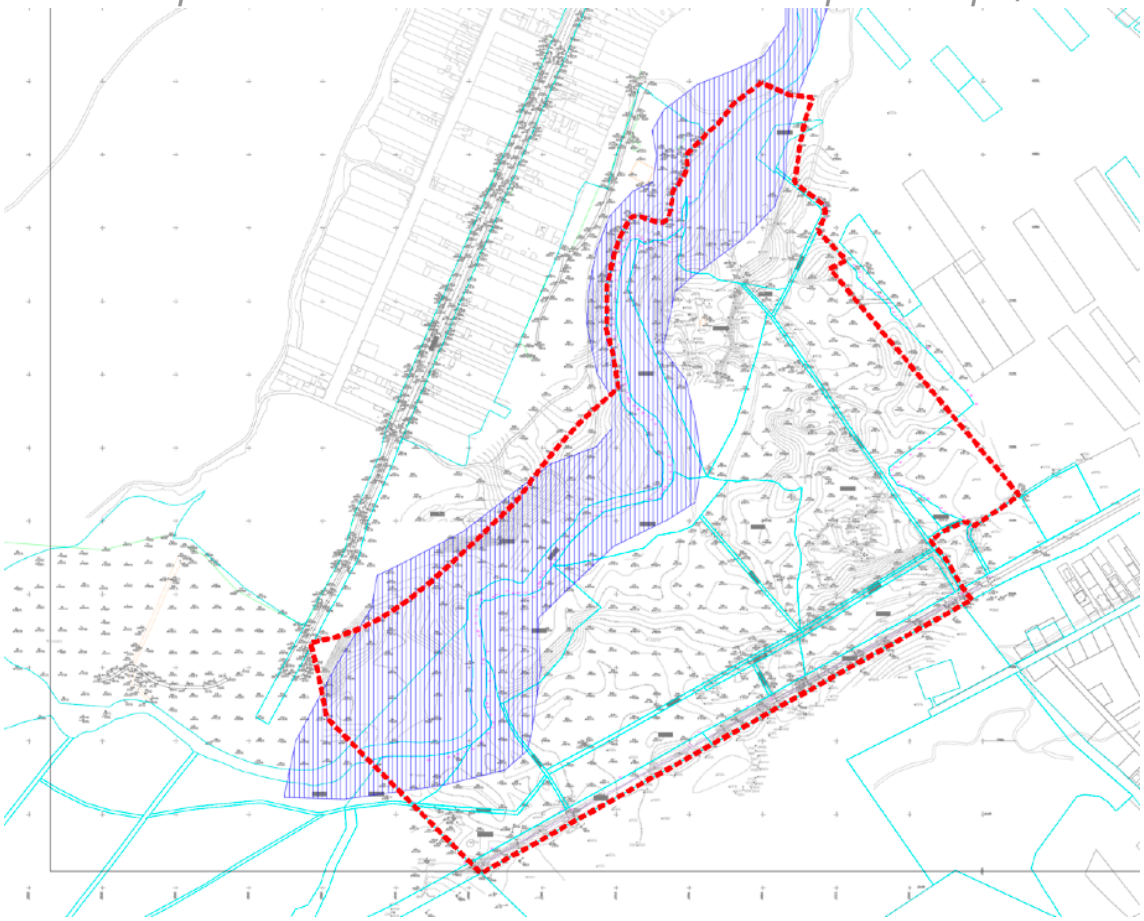


Fig. 8. Zonă inundabilă risc 1% - cf. Studiu de Gospodărire a apelor (2021)

III.1.4. Studiu privind organizarea circulațiilor

În scopul elaborării prezentului PUZ, a fost realizat un Studiu de circulații bazat pe ridicarea topografică și pe studiul de inundabilitate, care indică cotele infrastructurii rutiere, pietonale și velo pe arterele propuse, prin care a fost propusă soluția de organizare a tramei stradale în zona de studiu, dar și modul de rezolvare a legăturilor cu străzile existente din vecinătate și posibilități viitoare de completare a tramei stradale respectând propunerile din Planul Urbanistic General, inclusiv pentru a face posibilă realizarea podului peste râul Cibin. Aceste informații au structurat propunerea de dezvoltare urbanistică, asigurându-ne astfel de fezabilitatea acesteia.

A se consulta planșele aferente ***Studiului de circulații,*** *unde se pot vizualiza propunerile de racordare a circulațiilor propuse cu circulațiile existente prin intermediul secțiunilor caracteristice și longitudinale.*

III.1.5. Studiu prospectiv de trafic

Conform ***Studiului prospectiv de trafic*** pentru propunerea de reglementare prin P.U.Z. s-au luat în calcul un număr de 1424 parcări. Numărul de autovehicule a fost determinat luând în calcul posibilitățile de construire pe teren și aplicând regulamentul local de urbanism. In vederea stabilirii fluxurilor de trafic atrase și generate de către dezvoltare s-au luat în considerare următoarele:

- Numărul locurilor de parcare;
- Date statistice de la alte dezvoltări deschise în prezent.

La estimarea fluxurilor de trafic atrase și generate de către dezvoltare s-a mai ținut cont și de următoarele:

- conform analizelor efectuate în cadrul Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, repartiția modală actuală din cadrul municipiului Sibiu a reliefat un procent de aproximativ 33% din călătorii efectuate cu autoturismul și restul cu transportul nemotorizat (pietonal sau biciclete) sau transportul public.
- s-a ținut cont de numărul total al locurilor de parcare din incintă;
- în baza distribuției modale din PMUD s-a considerat un grad de folosire a parcării rezidențiale (pentru imobilele cu funcțiunea de locuire) de 20-35% la orele de vârf, cu un timp mediu de plecare din dezvoltare de 1-1.5 ore;
- În conformitate cu Normativul P132/1993, traficul orar prognozat generat de o dezvoltare este de aproximativ 20% până la 100% din numărul total de spații de parcare, cu valori recomandate între 30% și 50%.
- De asemenea, din experiența anterioară a proiectantului, traficul generat ar trebui să fie de aproximativ 55% până la 60% din fluxul de trafic atras. Prin urmare, traficul generat de dezvoltare se bazează pe un grad de rotație între 15- 20% din totalul locurilor de parcare.

Din analiza cozilor de trafic și a capacităților de circulație prognozate după introducerea dezvoltărilor, rezultă următoarele concluzii:

- cozile de vehicule maximale la intersecțiile menționate mai sus se situează între 6 m și 12 m;
- nivelele de serviciu sunt între A și B;
- din analiza rapoartelor dintre fluxurile de trafic și capacitățile de circulație, în momentul de față rezervele de capacitate de circulație agregate pentru toată intersecțiile analizate se situează între 46% și 86%;
- nu se observă apariția unor ambuteiaje sau cozi care să blocheze intersecțiile.

Transportul public

În vederea menținerii gradului de utilizare a autoturismului prognozate prin acest studiu de trafic, ținând cont de poziția geografică a acestui cartier și de potențialul teoretic de dezvoltare este necesară îmbunătățirea transportului în comun.

În lipsa acestuia conectivitatea zonei analizate cu restul orașului poate suferi, prin apariția ambuteiajelor.
În vederea dimensionării **preliminare** a necesarului de transport public adițional celui existent, s-a efectuat un calcul al capacităților de transport, exprimată în numărul de călători pe oră, plecând de la următoarele premise:
- menținerea unui confort sporit pentru pasageri în mijlocele de transport în comun prin impunerea unui număr de sub 2 călători pe metru pătrat;
- crearea unei oferte de transport suplimentare mai mare decât necesarul previzionat care să ofere o atractivitate în defavoarea automobilului;

În baza capacităților statice ale vehiculelor destinate transportului în comun și a necesarului de transport s-au stabilit frecvențele vehiculelor pe oră.

Capacitățile statice ale vehiculelor pentru menținerea confortului impus sunt următoarele:
- troleibuz: max. 50 de persoane/vehicul;
- autobuz: max. 75 de persoane/vehicul;
- tramvaie cu două vagoane: max. 150 de persoane;
- tramvaie cu trei vagoane: max. 300 de persoane;
- metrou: max. 450 de persoane;

Mai jos este prezentată capacitatea de transport la orele de vârf, în călători pe oră, care poate fi asigurată în următoarele ipoteze:
- două linii de autobuz la 15 minute (frecvența = 4 vehicule/ora);
- o linie de autobuz la 10 minute (frecvența = 6 vehicule/ora).

În baza analizei fluxurilor de trafic rezultate ca urmare a implementării documentației de urbanism au rezultat următoarele:
- realizarea unei rețele de străzi descrise mai sus care să asigure comunicațiile rutiere;
- în vederea asigurării unei legături rutiere între cartierul Tilișca, zona analizată în documentația de urbanism și cartierul Turnișor este necesar realizarea unui pasaj peste calea ferata în prelungirea străzii Tilișca;
- realizarea mai multor străzi permit o repartizare uniformă a fluxurilor de trafic atrase și generate de dezvoltare;

III.2.PREVEDERI ALE PUG

III.2.1.a)PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SIBIU 2009-2019

Dezvoltarea spațială în teritoriu

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.

Schema spațială de extindere a orașului urmează concluziile studiului preliminar PUG, plecând de la forma actuală a orașului, de la relația acestei forme cu cadrul natural și de la condiționări de tip ecologic, economic și administrativ schema propusă vizează o extindere direcționată predominant către nord-vest. Rezultat al unei evoluții planificate (începând în sec. al XIX-lea) cartierele sud-vestice se desfășoară pe cele două laturi ale parcului Sub Arini, la rândul său „vârful amenajat" al pătrunderii pădurii Dumbrava până în apropierea Centrului Istoric. Această particularitate structurală a Sibiului – un coridor verde făcând o legătură neîntreruptă între centrul orașului și zona submontană – este văzută ca dublu avantaj, ecologic și identitar, și adoptată ca model generator al noilor extinderi.

Prin multiplicarea acestui element se obține o formă de extindere a orașului asemănătoare unei mâini orientate spre vest, unde degetele reprezintă noile cartiere. Între cartiere sunt lăsate coridoare naturale având un triplu rol: funcțional (agrement, sport, recreere), ecologic (oxigenare în profunzime a corpului urban) și de protecție (bariere vegetale între obiective poluante – aeroport, industrie etc – și cartierele de locuințe). Astfel, schema de extindere a orașului include patru asemenea coridoare naturale orientate spre vest și unul orientat spre est.

Unul din aceste coridoare este Parcul Cibin Vest (Câmpușor) – rezultat al amenajării luncii inferioare a Cibinului (suprafață inundabilă), de la intrarea acestuia în oraș până la Șoseaua Alba Iulia. Parcul urmează să deservească în primul rând cartierele riverane Turnișor și Câmpușor (planificat), prin asigurarea spațiilor verzi, a dotărilor de recreere, agrement și sport necesare, precum și prin aportul ecologic direct. În al doilea rând, parcul are un rol important la nivelul întregului oraș, găzduind dotări sportive de anvergură (ex: ștrand/aquapark, bază hipică, terenuri de sport etc) și trasee ciclistice și pietonale majore în lungul Cibinului.

Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu încadrează zona studiată prin P.U.Z. în ariile naturale valoroase și de interes conservativ (a se observa imaginea de mai jos). Aceasta este identificată prin indicativele:
C1 - Lunca Cibinului între calea Ferată și Turnișor

C2 - Valea Cibinului Câmpușor - suprafețe din lunca Cibinului, de dimensiuni variabile, valoroase din punct de vedere peisagistic și propusă pentru agrement.

Prin P.U.G. Sibiu a fost analizată starea ecologică a râului Cibin, principalul element hidrologic ce tranzitează zona de studiu. Pentru păstrarea echilibrului ecologic al râului și menținerea capacității sale de epurare naturală și suport, este esențială refacerea conectivității albiei minore cu albia majoră, redresarea ecologică a zonelor umede din albia majoră în zona Turnișor și amonte, evitarea lucrărilor de îndreptare și betonare a malurilor și construirii pragurilor de fund, precum și evitarea dragării albiei, de asemenea se recomandă refacerea cordonului vegetal pe malurilor râului.

Conform PUG 2009-2019, secțiunea Axe și zone de dezvoltare[12], parte din zona de studiu se află pe Axa Cibin Vest (caracterizată prin locuire, servicii, agrement).

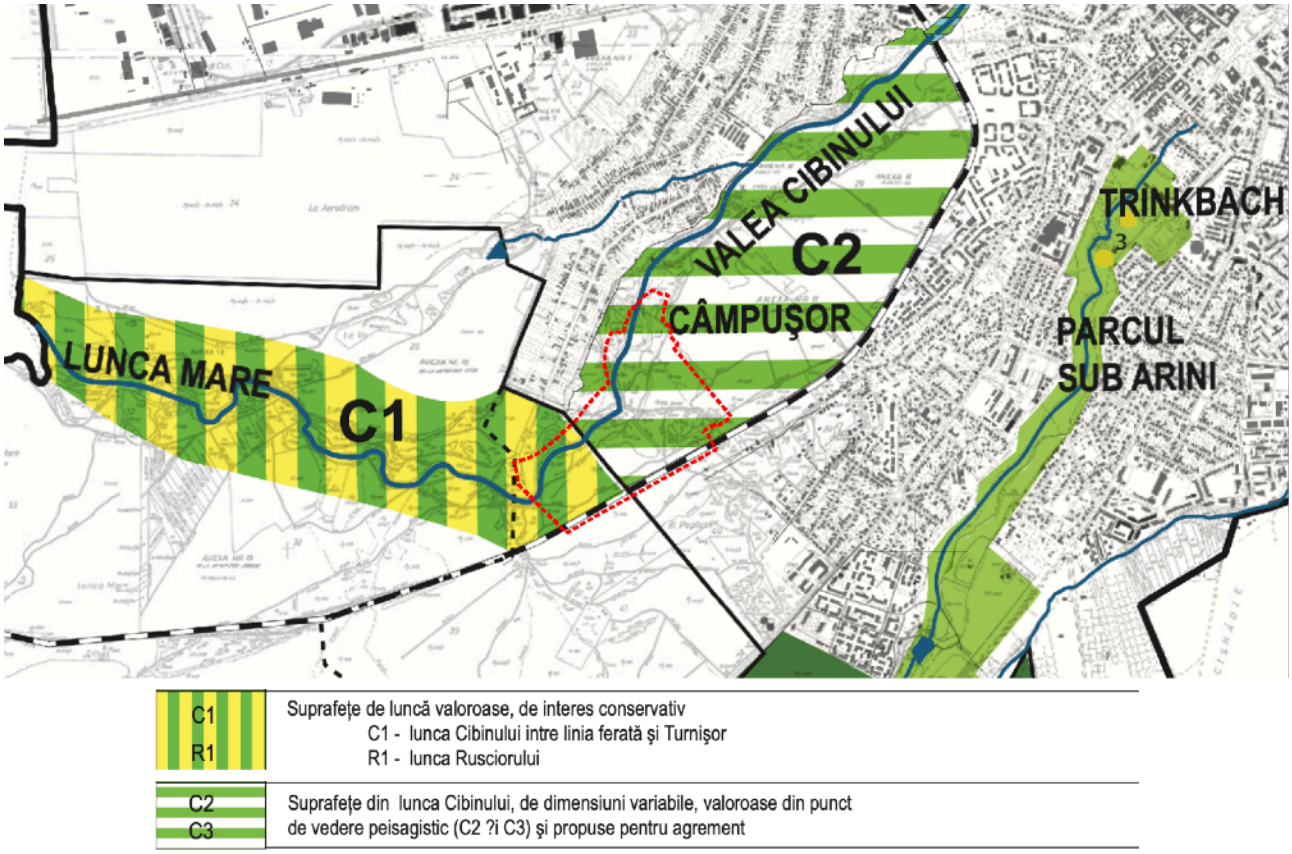


Fig. 9. Arii naturale valoroase și de interes conservativ cf. PUG Municipiul Sibiu (2011)

P.U.G. prin reglementările propuse vizează restructurarea completă a zonei cu scopul de a putea găzdui funcțiuni specifice UTR UVs (Funcțiuni sportive) alături de cele prevăzute ca fiind admise prin P.U.G. Sibiu în UTR UVa (de loisir public, cu construcții sau instalații temporare pentru evenimente; manifestări cu

[12] Plan Urbanistic General al Municipiului Sibiu - Memoriu General, pag. 134, 2009

caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea spațiilor verzi și a plantațiilor).

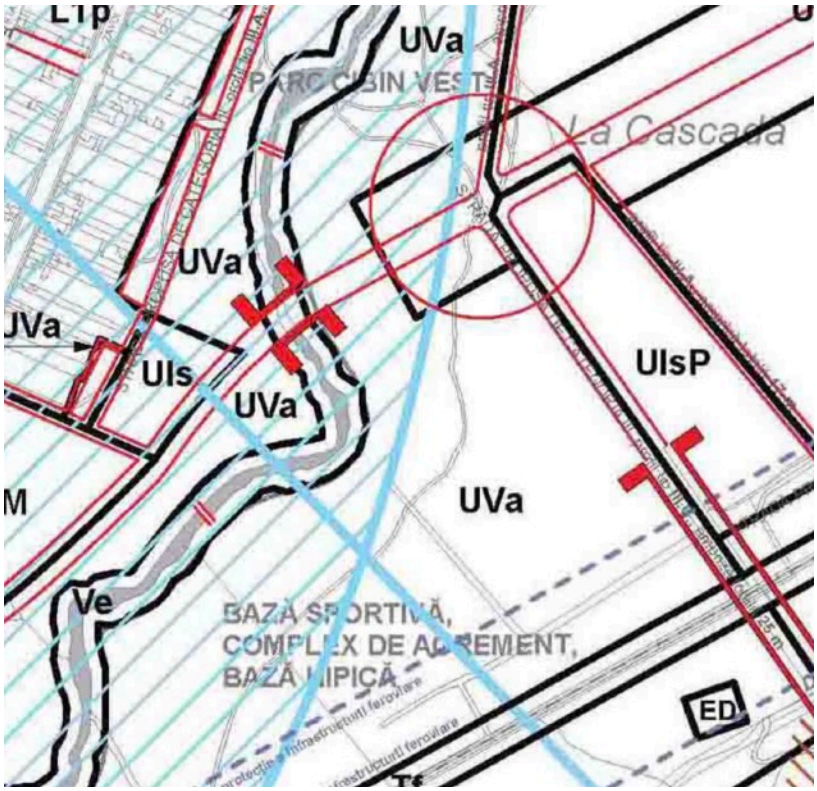


Fig. 11. Reglementări urbanistice-zone funcționale/UTR *- Sursa: P.U.G. Municipiul Sibiu*

BILANȚ CONFORM P.U.G. SIBIU	
Suprafața totală a zonei de studiu	**461495,25**
Suprafața totală a terenurilor care au generat P.U.Z.	**267459,39**
U.T.R. UL3	**2897,97**
U.T.R. UVa	**323097,46**
U.T.R. UIsP	**35613,9**
U.T.R. Tf	**23613,95**
U.T.R. UVe	**25889,08**
U.T.R. UM	**4182,38**
CIRCULAȚII PROPUSE	**46200,51**

Tab. 3. - Bilanț teritorial cf. P.U.G. Municipiul Sibiu

În vederea corelării cu Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu, s-a urmărit identificarea zonelor funcționale reglementate prin P.U.G. și au fost preluate reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul regulamentului pentru care nu se admit derogări prin intermediul P.U.Z. sau P.U.D.. De asemenea, s-au adaptat/ actualizat aspecte privind nevoile și perspectivele propuse pentru terenurile din zona de studiu ale prezentului P.U.Z.

Conform solicitării Autorității Contractante, se propune eliminarea reglementării de tip UTR UL3 și totodată extinderea UTR M, ca fiind o reglementare mai potrivită fronturilor adiacente noii intersecții create de arterele de circulație N-S și E-V nou propuse. Astfel, intersecția propusă va funcționa ca un punct de atracție și concentrare de funcțiuni de tip instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (comerț, birouri, hoteluri, restaurante, recreere, servicii turistice).

De asemenea, parte din UTR UlsP a fost propusă spre transfer în UTR M pe zona ce corespunde cu terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, având în vedere natura juridică a terenurilor și totodată, o mai bună utilizare a teritoriului în acord cu aceasta.

Astfel, prevederile P.U.G. pentru zona de studiu sunt listate mai jos împreună cu modificările propuse prin prezenta documentație:

U.T.R. UM - Zonă de urbanizare - Zonă Mixtă

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Legea 350/2001 art. 31 - Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a

drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 art. 31 - Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Legea 350/2001 art. 47 - Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 art. 46 - Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

HG 525/1996, actualizată, Art.16 - Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG, și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 16 - În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și

a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 35% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, Condiții generale privitoare la construcții.

5. RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, Condiții generale privitoare la construcții și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor colective, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.
Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Suplimentar, se vor asigura spații plantate pe o suprafață minimă echivalentă cu 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) a funcțiunilor diferite de locuire, la nivel de parcelă.

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor + 5% din suprafața construită desfășurată pentru alte funcțiuni) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE. OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 70%.

16. PROCENT MAXIM DE. UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,6.

Propunere de modificare prin prezentul P.U.Z.:
Prezenta documentație propune modificarea limitei UTR UM prin înglobarea terenurilor cuprinse în UTR UL3 fiind mai potrivite pentru funcțiuni mixte decât zone exclusiv de locuire pe fronturile adiacente noii intersecții create de arterele de circulație N-S și E-V nou propuse. Astfel, intersecția propusă va funcționa ca un punct de atracție și concentrare de funcțiuni de tip instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (comerț, birouri, hoteluri, restaurante, recreere, servicii turistice).

Prin prezenta documentație se propune o reglementare mai restrictivă decât cea din P.U.G. Mun. Sibiu aprobat prin HCL 165/2011, prin modificarea indicatorilor, după cum urmează: POT max = 40%, iar CUT max = 1,6, Rh max = P+3/16 metri.

De asemenea, nu se vor admite locuințele ca utilizare admisă.

U.T.R. UIsP - Zonă de urbanizare - Instituții și servicii publice

P+6+M/ S+P+6+R/ S+D+P+5+M/ S+D+P+5+R

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Legea 350/2001 art. 31 - Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.
  Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 art. 31 - Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Legea 350/2001 art. 47 - Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 art. 46 - Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

HG 525/1996, actualizată, Art.16 - Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG, și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 16 - În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 35% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Rețele de echipare edilitară.
- Căi de acces carosabile și pietonale.
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- Funcțiuni administrative aparținătoare instituțiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, Condiții generale privitoare la construcții.

5. RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierile stabilite prin PUG.
- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierile stabilite prin PUG.
- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Față de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, Condiții generale privitoare la construcții și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de șapte niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+6+R, S+D+P+5+R, S+P+6+M, S+D+P+5+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 m.
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 29 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10):

- Funcțiuni administrative:
  - Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei
  - Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei
- Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei
- Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
- Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- Funcțiuni de sănătate:
  - Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil
  - Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav
- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE. OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%.

16. PROCENT MAXIM DE. UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

Propunere de modificare prin prezentul P.U.Z.:
Prezenta documentație propune modificarea limitei UTR UIsP și transferarea suprafeței ce coincide cu proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice în UTR M în vederea valorificării adecvate a acestora. Astfel, zona mixtă nou propusă la sudul UTR IsP va deservi zona cu funcțiuni mixte, cuprinzând servicii de interes general (comerț, birouri, hoteluri, restaurante, recreere, servicii turistice).

Prin prezenta documentație se propune o reglementare mai restrictivă decât cea din P.U.G. Mun. Sibiu aprobat prin HCL 165/2011, prin modificarea indicatorilor, după cum urmează: POT max = 60%, iar CUT max = 2,4, Rh max = P+3/16 metri.

Limita prezentului UTR a suferit modificări față de limita propusă prin P.U.G.. Municipiul Sibiu aprobat prin H.C.L. 165/2011 cu scopul viabilizării terenurilor ce fac aparțin în exclusivitate Primăriei Muncipiului Sibiu în vederea facilitării noilor dezvoltări.

U.T.R. UVa - Zonă de urbanizare - Zonă verde cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, art. 71 - Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.

Legea 350/2001, art. 31; Legea 24/2007, art. 12 - Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, art. 31 - Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Legea 24/2007, art. 9, 12; HG 525/1996, art. 16 - Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă asigurarea suprafețelor necesare realizării zonelor verzi prin includerea zonelor delimitate prin PUG ca UVa, Uve, UVt, UVs, în teritoriile tratate prin Planuri urbanistice zonale de reparcelare. Trecerea suprafețelor necesare zonelor verzi în domeniul public se va face prin reparcelare și viabilizare. Prin viabilizare și reparcelare, zonele UVa, Uve, UVt, UVs vor primi destinațiile Va, Ve, Vt, respectiv Vs și vor fi reglementate conform prezentului regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, 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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Prin excepție, se admit modificări ale utilizărilor, cu condiția ca noile utilizări să fie cele admise pentru zonele funcționale UVs sau UVt.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare.

5. RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ sau PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE. OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

16. PROCENT MAXIM DE. UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

Propunere de modificare prin prezentul P.U.Z.:
Prezenta documentație propune detalierea UTR Va și subzonarea în interiorul acesteia în vederea stabilirii indicatorilor urbanistici aferenți fiecărei subzone în parte cu scopul obținerii unei repartiții coerente a suprafețelor maximale de construire și care însumate se vor încadra în indicatorii stabiliți la nivelul UTR Va: POT max- 10%, CUT max - 0,1.

Înălțimea maximă admisă se va menține cf. PUG - 5,00 metri, excepție va face stadionul și aquaparkul unde înălțimea maximă va fi 15,00 metri.

Nu se aduc modificări prevederile definitive (POT și CUT max la nivel de UTR).

Se propune completarea cu funcțiuni specifice Vs, așa cum admite și RLU aferent PUG.

U.T.R. UVe - Zonă de urbanizare - Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza următoarelor prevederi legale:

- Legea 107/1996 (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Zona de protecție a apelor (la care se adaugă zona de protecție ecologică) se măsoară de la limita albiei inferioare, cf. legii, după cum urmează:

- Lacul Binder – 20 m.
- **Râul Cibin – 15 m.**
- Pârâuri, canale, izvoare și alte cursuri minore de apă – 5 m.

- PATJ Sibiu, Obiectivul 1 al strategiei de amenajare a teritoriului județean, O 1 – Protecția și valorificarea durabilă a elementelor mediului natural și construit, determinarea, atenuarea sau anihilarea efectelor fenomenelor distructive (riscuri naturale și antropice), Direcția de dezvoltare a obiectivului 1 D 1.1 - Protecția și conservarea zonelor naturale în sensul menținerii biodiversității și valorificării durabile a resurselor naturale, măsura de amenajare a teritoriului M 1.1.4 - Asigurarea conservării și utilizării durabile a patrimoniului natural , care prevede ocrotirea și conservarea în regim de protecție cu rol de coridoare ecologice a următoarelor arii naturale:
  - perdelele forestiere;
  - tufișurile naturale;
  - vegetația malurilor și a lucrărilor din lungul râurilor și de pe malurile lacurilor;
  - zonele umede naturale;
  - pajiștile naturale;
  - vegetația de pe terenurile marginale ale culturilor agricole;
  - vegetația din lungul căilor de comunicație rutieră și feroviară.

Planul Urbansitic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adiționarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente, cf. PATJ Sibiu și PATZ Sibiu, însumând în medie 15 m, măsurați pe fiecare mal de la limita albiei inferioare. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de

municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între viitoarele cartiere de locuințe sau între cartiere și zona centrală (Cibin, Rosbach).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, art. 71 - Utilizarea Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic este definitivă și nu poate fi modificată.
Astfel, conform legislație în vigoare:

> *Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în 265/2006, documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.*

Legea 350/2001, actualizată, art. 46 - Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 107/1996 - Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române", sistemul de gospodărire a Apelor Sibiu.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Legea 24/2007, art. 9, 12 - Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă asigurarea suprafețelor necesare realizării zonelor verzi prin includerea zonelor delimitate prin PUG ca UVa, Uve, UVt, UVs, în teritoriile tratate prin Planuri urbanistice zonale de reparcelare. Trecerea suprafețelor necesare zonelor verzi în domeniul public se va face prin reparcelare și viabilizare. Prin viabilizare și reparcelare, zonele UVa, Uve, UVt, UVs vor primi destinațiile Va, Ve, Vt, respectiv Vs și vor fi reglementate conform prezentului regulament.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii. Traversări ale cursurilor de apă.
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3 din prezentul regulament, Condiții generale privitoare la construcții.

5. RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform prezentului regulament pentru UTR-urile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE. OCUPARE A TERENULUI (POT)

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.

16. PROCENT MAXIM DE. UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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.

Propunere de modificare prin prezentul P.U.Z.:
Nu se aduc modificări asupra UTR.

U.T.R. Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Legea 350/2001, actualizată, art. 32 - În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reise din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Legea 350/2001, actualizată, art. 16 - Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

HG 525/1996 - Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.
- Terminale de persoane sau bunuri, depozite.
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE. OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 70%.

16. PROCENT MAXIM DE. UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

Propunere de modificare prin prezentul P.U.Z.:
Se păstrează prevederile PUG pentru zona circulațiilor rutiere.

Plecând de la acest U.T.R. se definește un nou U.T.R. Tr-P destinat parcărilor. Pentru noul U.T.R. Tr-P se propune preluarea prevederilor majore cu reducerea POT la 60% din parcelă, pentru a avea o corelare între CUT maxim admis (2,4), regimul de înălțime (4 niveluri supraterane) și procentul de ocupare la sol.

U.T.R. Tf - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Legea 350/2001, actualizată, art. 32 - În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reise din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Legea 350/2001, actualizată, art. 46 - Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Pasaje carosabile și pietonale de traversare a căii ferate, conform PUG.

Conform PATJ Sibiu, PATZ Zona periurbană Sibiu (Programul de modernizare a infrastructurii feroviare a județului Sibiu):

- Linie de cale ferată convențională cu viteză până la 160 km/h pe tronsonul Curtici –
- Arad – Deva – Sibiu -- Râmnicu Vâlcea – Vâlcele – București
- Modernizarea la standarde europene a stației de cale ferată din municipiul Sibiu
- Modernizarea terminalelor de transport combinat din municipiul Sibiu

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

Se recomandă realizarea unor studii de specialitate pentru identificarea suprafețelor feroviare neutilizate sau subutilizate care pot face obiectul unor operațiuni de conversie funcțională și restructurare urbanistică.

Se recomandă amplasarea de panouri de protecție fonică și perdele vegetale pe segmentele de învecinare imediată a infrastructurii feroviare active cu zone de locuințe, luând în considerare concluziile și măsurile rezultate din elaborarea hărții de zgomot a municipiului, cf. HG 321/2005, modificată.

Se recomandă modernizarea terminalului de mărfuri (de transport combinat) din zona Broscărie și modernizarea legăturilor rutiere cu centura ocolitoare.

Se recomandă accesibilizarea Muzeului Locomotivei prin semnalizarea lui în spațiul public și prin realizarea unei pasarele pietonale de legătură cu strada Fabricii.

Se recomandă reabilitarea traseului de cale ferată îngustă (mocănița) cu utilizare turistică și de agrement.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Instalații și amenajări feroviare, unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare. Terminale, depozite, centre de transfer (intermodal) de mărfuri, construcții și instalații destinate transportului combinat.
- Muzeul locomotivei.
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare fonică sau chimică cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE. OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

16. PROCENT MAXIM DE. UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Propunere de modificare prin prezentul P.U.Z.:
Se păstrează prevederile PUG pentru zona circulațiilor feroviare și circulației feroviare.

III.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitate și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz .

Râul Cibin reprezintă unul din elementele care definesc spațiul urban și periurban al municipiului Sibiu. Caracteristicile tradiționale, culturale și sociale, similar celor naturale, din zonă au fost influențate în mod pregnant de existența zonelor umede în general, a râului Cibin și a luncii sale în special. Exploatarea sa ca și element peisagistic și de agrement prin renaturarea unor sectoare și conservarea unor zone valoroase din punct de vedere floristic, se înscrie în curentul general european și mondial de dezvoltare urbană.

Pentru păstrarea echilibrului ecologic al sistemului aferent Râului Cibin este important a se conserva și/ sau reface zonele umede din albia minoră, cu păstrarea conectivității între albia minoră și cea majoră, fapt important și pentru menținerea nivelului pânzei freatice. Conform Planului Urbanistic General, pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z., sunt prevăzute următoarele măsuri de management:

- refacerea zăvoiului de sălcii și arini de-a lungul malurilor Cibinului, păstrarea liniei malului și a morfo-hidrodinamicii naturale a râului (aceasta implică interzicerea construcției de diguri, canale de drenaj și baraje în albia minoră și majoră a Cibinului);
- îndepărtarea deșeurilor menajere și din construcții depozitate în zonă și prevenirea creării de noi depozite de deșeuri.

Existența în vecinătatea vestică a Zonei naturale de interes conservativ – propusă pentru arie naturală protejată conform Planșei de Reglementări urbanistice aferente P.U.G. MUN. SIBIU aprobat prin H.C.L. 165/28.04.2011.

Conceptul de amenajare peisagistică pornește de la redescoperirea naturii și punerea în valoare a luncii râului Cibin prin diverse interacțiuni. Amenajarea va fi una graduală, pornind de la intervenții minime în lunca râului, un spațiu ludic de promenadă prin zăvoaie de sălcii, cu buzunare și zone surpriză, specifice activităților de tip bird-watching, și, distanțându-se de râu, continuă cu amenajări specifice activităților sportive ce generează un flux mai mare de oameni: aquapark, stadion, terenuri tenis etc.

Tratarea zonei imediat aferentă râului Cibin este în stil natural-peisager cu intervenții minime asupra spațiului, de genul aleilor pietonale și punților peste râu. Asupra vegetației se poate interveni prin îndesirea acesteia unde este nevoie cu specii de arin (Alnus glutinosa), carpen (Carpinus betulus) și salcie (Salix alba). În cazul în care incomodează parcurgerea spațiului este posibilă fasonarea elementelor vegetale.

În cazul realizării promenadei de-a lungul râului sau a zonelor pentru observarea păsărilor în luncă, se recomandă intervenții cât mai minime și folosirea pavajelor din lemn masiv sau lamelar tratat împotriva umezelii cu impregnanți și lacuri speciale.

Peisajul mixt se regăsește în zonele de relaxare și interacțiune, zonele intermediare care fac trecerea către echipamentele publice. Aici, pentru crearea zonelor umbrite, se recomandă folosirea pergolelor și plantarea arborilor cu creștere rapidă precum catalpa (Paulownia tomentosa). Compoziția se constituie din zone riguros organizate pentru a permite accesul și circulația simplă și bine dirijată a vizitatorilor, dar și zone liniștite și mai apropiate de natură, cu trasee de alei sinuoase și plăcute, cu peluze întinse de iarbă, dar și grupări și masive libere de vegetație înaltă. Se recomandă folosirea pavajelor din lemn masiv sau lamelar tratat împotriva umezelii cu impregnanți și lacuri speciale sau a pietrișului în zonele de relaxare și agrement. De asemenea se recomandă folosirea mobilierului din lemn.

Zonele aferente echipamentelor publice se vor planta cu Carpen (Carpinus betula) și arbuști Acer palmatum atropurpureum care oferă o pată de culoare. Aleile se vor trasa în mod rectiliniu și vor fi mai late acolo unde urmează să se facă legături între accesele în parc și diversele obiective sportive, culturale care atrag mulți vizitatori. Aleile vor fi trasate în mod mai liber și sinuos în zonele de plantații mai dese astfel încât să lege locurile de relaxare, de plimbare cu alte căi de acces. Se recomandă tratarea aleilor și spațiilor aferente echipamentelor publice astfel încât spațiul mineral se va întrepătrunde cu cel vegetal. De asemenea se recomandă folosirea pavajelor din beton rezistent la îngheț, pavaje din piatră naturală (recomandate doar traficului pietonal) sau a pietrișului în zonele aferente echipamentelor publice. Se acceptă culori în diverse variații de gri (deschis până la gri închis).

Conform PUG, „Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică". Astfel, ulterior aprobării prezentului PUZ, **în vederea obținerii unei autorizații de construire pentru constituirea zonelor de spații verzi, va fi necesară elaborarea de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.** De asemenea, elaboratorul PUZ recomandă utilizarea concursului de soluții ca procedură de achiziție publică, pentru serviciile de proiectare aferente dezvoltării zonelor publice de agrement și sport, având în vedere caracterul de interes municipal pe care zona de studiu o comportă.

III.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerile de organizare a circulațiilor au fost structurate, pornind de la gabaritele și traseele aprobate prin Planul Urbanistic General (a se vedea imaginea de mai jos - extras din Planșa de reglementări urbanistice). Pentru elaborarea propunerilor privind organizarea circulațiilor au fost luate în calcul următoarele constrângeri naturale sau specifice circulației feroviare:

- constrângerile privind Râul Cibin și zona sa inundabilă delimitată în urma realizării *Studiului de inundabilitate*;

- constrângerile privind natura terenului și anume: cotele terenului, diferențele de nivel, pantele abrupte ș.a. relevate în urma realizării *Studiului topografic*:
- Constrângerile impuse de legislația din domeniul circulației feroviare și anume cele referitoare la trecerile la nivel cu calea ferată (puncte de intersecție la același nivel ale liniilor de cale ferată cu drumuri deschise circulației publice pe care se circulă cu mijloace) conf. SR 1244-1/1996;

În scopul elaborării prezentului PUZ, a fost realizat un proiect de sistematizare a circulațiilor bazat pe ridicarea topografică și pe studiul de inundabilitate, care indică cotele infrastructurii rutiere, pietonale și velo pe arterele propuse, prin care a fost propusă soluția de organizare a tramei stradale în zona de studiu, dar și modul de rezolvare a legăturilor cu străzile existente din vecinătate și posibilități viitoare de completare a tramei stradale respectând propunerile din Planul Urbanistic General, inclusiv pentru a face posibilă realizarea podului peste râul Cibin. Aceste informații au structurat propunerea de dezvoltare urbanistică, asigurându-ne astfel de fezabilitatea acesteia.

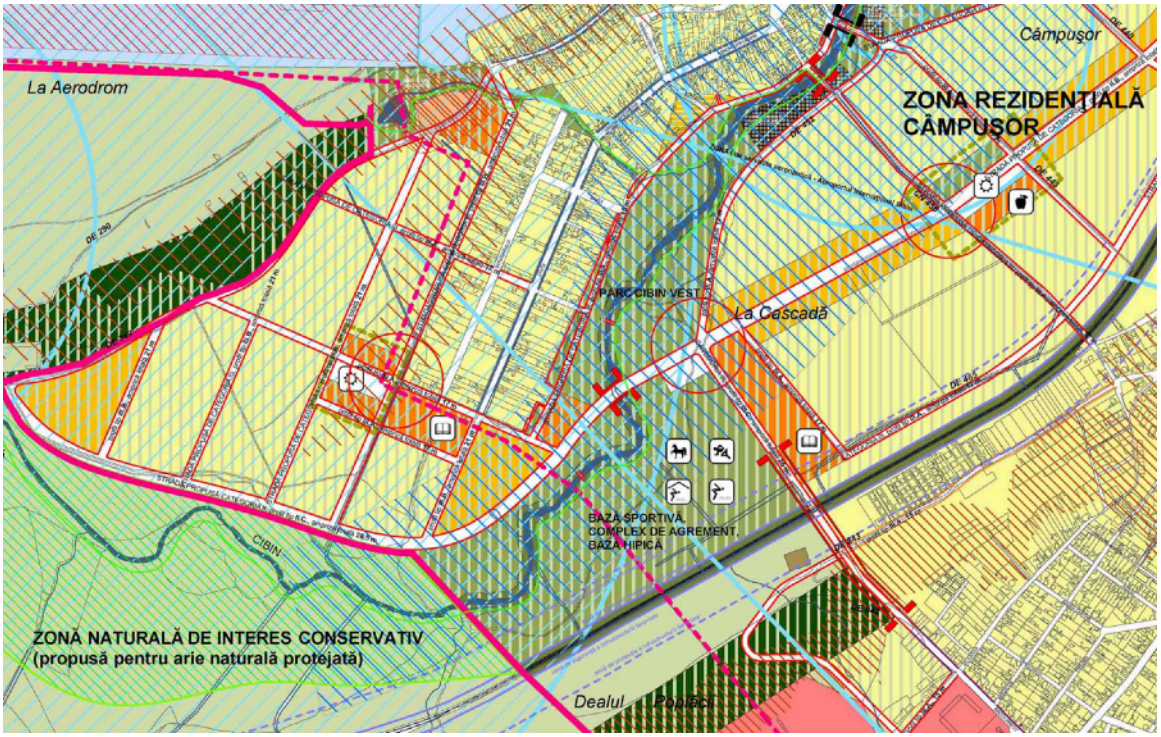


Fig. 12. Extras din Planșa de Reglementări urbanistice *- Sursa: P.U.G. Municipiul Sibiu*

PUG Mun. Sibiu include un set de propuneri, recomandări și reglementări și trasează tramele stradale majore pentru zonele de urbanizare. Sunt trasate străzile de legătură și cele colectoare, urmând ca cele de folosință locală să fie organizate prin intermediul Planurilor urbanistice de reparcelare, obligatorii în aceste zone. Pentru străzile propuse, atât în interiorul orașului, cât și în zonele de urbanizare sunt reglementate atât traseele, cât și profilele caracteristice.

Suprafețele necesare pentru realizarea măsurilor privind deschiderea de străzi noi, prelungirea unor străzi, lărgirea unor străzi etc. vor trece în domeniul public. Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000, aceste lucrări se consideră obiective de utilitate publică.

Propunerile de modernizare și extindere a tramei stradale, aprobate prin Planul Urbanistic General ce vizează din zona de studiu, sunt după cum urmează:

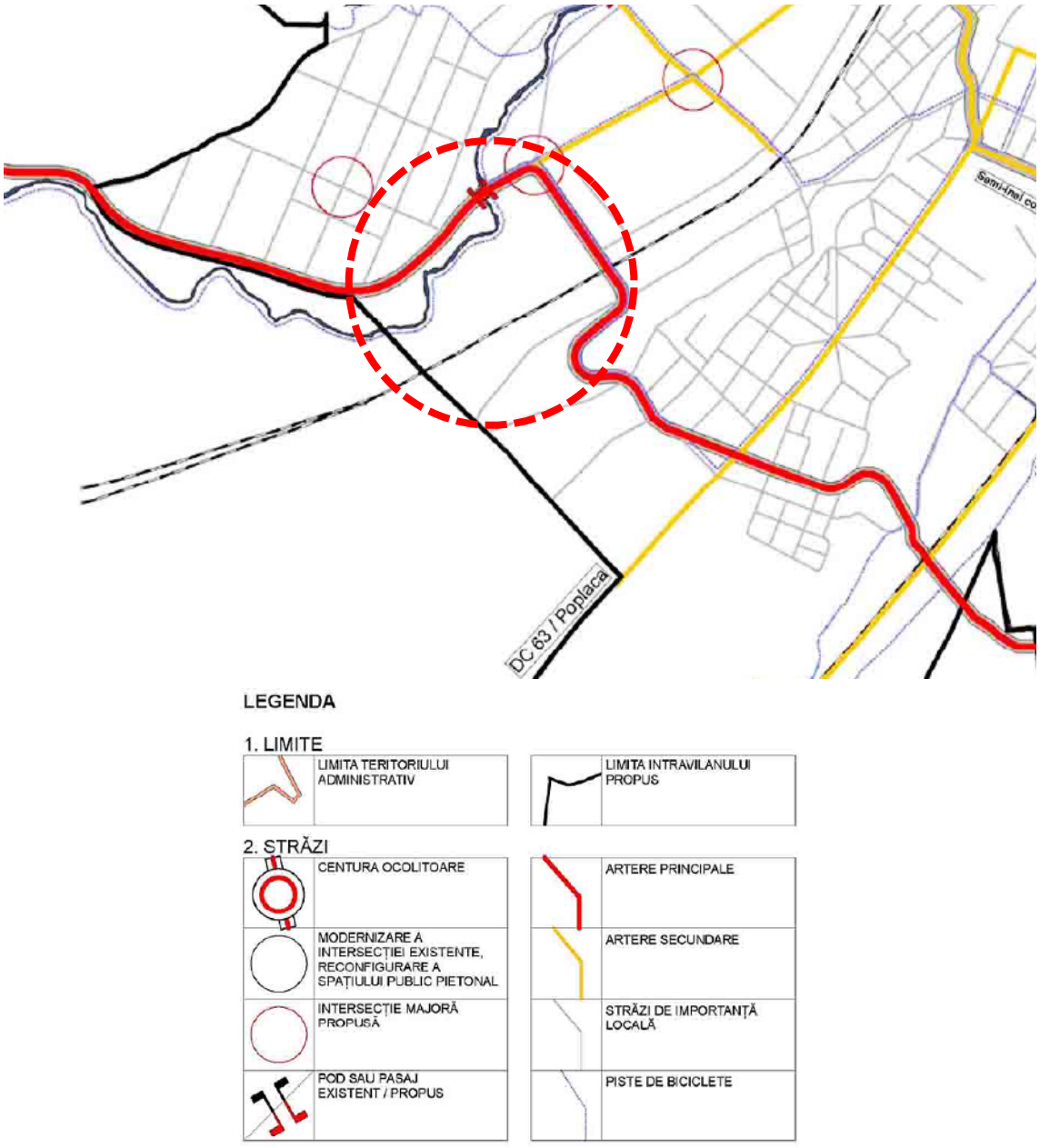


***Fig. 13. Propunerile de extindere a rețelei urbane de străzi**, Sursa: P.U.G. Municipiul Sibiu*

- **la est, se propune o arteră de importanță locală - stradă de categoria a III-a cu un profil tip III.C. (25,00m)** – a se vedea planșa de reglementări aferentă P.U.G. Municipiul Sibiu aprobat prin H.C.L. 165/2011

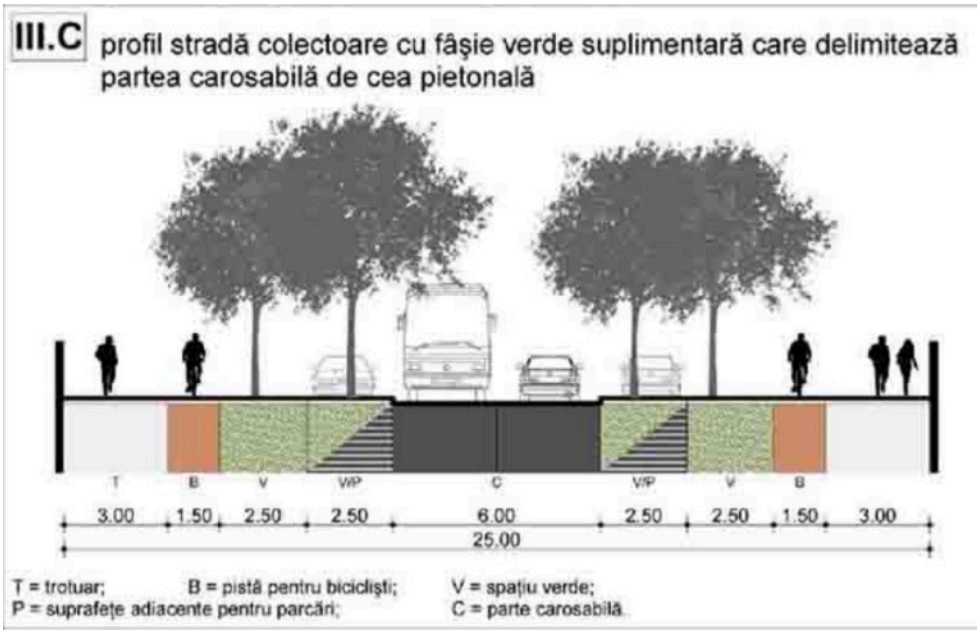


***Fig. 14. Profil stradă tip III C**, conform PUG Sibiu*

- **la nord, se propune crearea unei artere principale/de importanță majoră – stradă de categoria a II-a cu un profil tip II.C. (28,50 m)** - ce va asigura o legătură mult mai facilă cu centrul orașului, dar va avea impact și din punctul de vedere al accesibilizării zonei noi rezidențiale Câmpușor – alături de celelalte străzi propuse – a se vedea planșa de reglementări aferentă P.U.G. Municipiul Sibiu aprobat prin H.C.L. 165/2011;

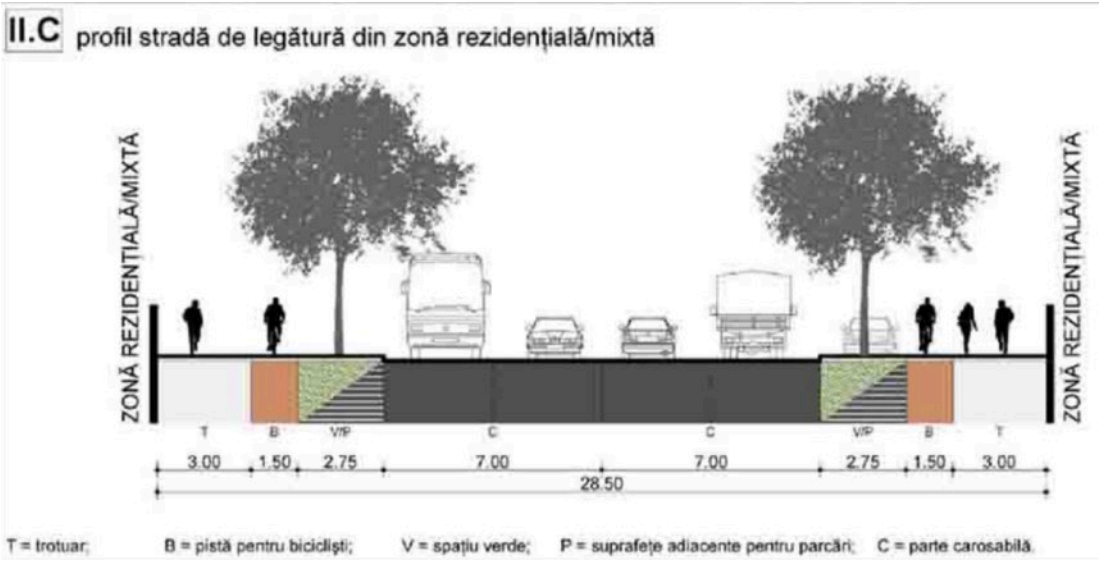


***Fig. 15. Profil stradă tip II C,** conform PUG Sibiu*

- **intersecție majoră propusă** la intersecția dintre artera principală cu artera secundară;

- **la nord-est, în continuarea către nord-est, artera orientată nord-sud, cu profil tip IIIC (25,00m) devine o stradă cu profil tip IIC (25,00m)** - a se vedea planșa de reglementări aferentă P.U.G. Municipiul Sibiu aprobat prin H.C.L. 165/2011;

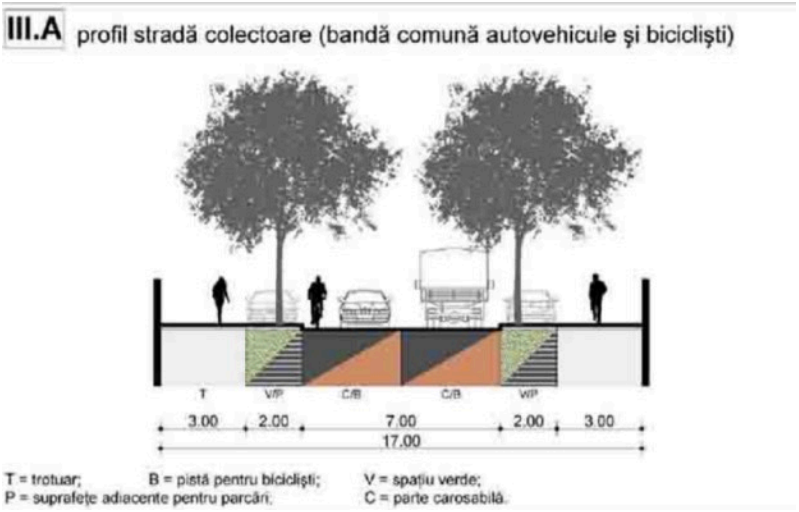


Fig. 16. Profil stradă tip III A, *conform PUG Sibiu*

- **pasaj peste calea ferată** în continuarea străzii Preot Bacca care să asigure legătura rutieră între dezvoltare și Calea Poplăcii; Sub pasaj la intersecția străzii Propuse nr. 5, Străzii F.N. 2 se propune un sens giratoriu cu bretele de legătură pe lângă pasaj până în strada Propusă nr. 2. Sensul giratoriu va avea o rază a zonei necirculabilă de 8,00 m, un inel de siguranță carosabilă de 1,40 m și o cale inelară de circulație de 5,50 m;

- sens giratoriu la intersecția străzilor Propusă nr. 1, Propusă nr. 2 și Propusă nr. 3. Sensul giratoriu va avea o raza a zonei necirculabilă de 6,00 m, un inel de siguranță carosabilă de 1,40 m și o cale inelară de circulație de 10.50 m;

Soluția generală privind trama stradală din zona de studiu, propusă prin prezenta documentație de urbanism, se va realiza etapizat, astfel:

- **Etapa I**
  - **realizarea unei trame stradale minimale ce va facilita accesul în zona studiată și va asigura accesurile pe loturile propuse. Astfel, într-o primă etapă, se propune:**
    - **realizarea Străzii Propuse 3** în directă conexiune cu trama existentă din imediata vecinătate de la nord.
    - **realizarea Străzii Propuse 2**, care împreună cu Strada Propusă 5 și Strada Propusă 6 va asigura legătura cu trama stradală de la sud;
    - **realizarea Străzii Propuse 5** - ce va asigura legătura între Strada Propusă 2 și zona de parc propusă la vest, dar și accesul în zona destinată parcajelor, paralelă cu calea ferată, la sud;
  - **asigurarea accesului** în zona de studiu, din trei direcții diferite, și anume:
    - **Acces nordic dinspre Cartierul Turnișor** - asigurat prin realizarea Străzii Propuse 3 ce se va conecta la Podul peste Cibin din Str. Rozmarinului;
    - **Acces estic** asigurat prin conexiunea dintre Strada Propusă 2 și Strada F.N. 2 propusă la est - dinspre trecerea la nivel cu calea ferată existentă, aflată la 750 metri est față de limita zonei de studiu P.U.Z., în dreptul Str. Tălmăcel;
- **Etapa II**
  - **completarea tramei stradale realizate în Etapa I, astfel:**
    - **realizarea Străzii Propuse 1 -** ce va asigura circulația pe direcția est-vest și se va conecta la nord-est cu Strada Propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 61/2021, respectiv cu trama stradală din vecinătatea estică și vestică;
    - Realizarea unui **Pasaj Suprateran peste Calea Ferată** ce va conecta Strada Propusă 2 din zona de studiu cu Strada Preot Bacca și mai departe cu Calea Poplaca.
    - Reamenajarea circulațiilor rutiere la sol, odată cu realizarea pasajului suprateran, și anume: realizarea unor colectoare de o parte și de alta a pasajului ce vor prelua circulațiile la sol și vor facilita accesurile pe parcele;
    - Amenajarea unui **sens giratoriu la intersecția dintre Strada Propusă 2, Strada Propusă 3 și Strada Propusă 1**, necesar odată cu realizarea pasajului peste Calea Ferată pentru a ușura virajul de stânga și a facilita accesul autovehiculelor ce coboară de pe pasaj, în zona de est și sud-est;
    - **Amenajarea unui sens giratoriu la intersecția dintre Str. Propusă 2, Str. Propusă 5 și Str. F.N. 2**, sub pasajul suprateran, ce va asigura în continuare accesul la sol la noua dezvoltare și legătura est-vest la nivelul zonei nou dezvoltată;
    - **Realizarea Străzii Propuse 4** ce va asigura accesurile pe parcelă pe frontul nou creat la est și de asemenea va asigura o nouă legătură cu viitorul cartier Câmpușor propus prin P.U.G.;

- Realizarea pistelor de biciclete pe Străzile marcate în planșa de reglementări aferente prezentei documentații (preluate din P.U.G. Mun. Sibiu aprobat prin H.C.L.;

Prin prezenta documentație se propun, de asemenea, următoarele modificări la nivelul profilurilor stradale caracteristice din zona de studiu, astfel:

- Gruparea pistelor de biciclete pe o singură parte a carosabilului pentru eficientizarea și siguranța utilizatorilor;
- Separarea pistelor de biciclete de circulația carosabilă prin realizarea unui spațiu verde;
- Mărirea circulației pietonale posibilă odată cu gruparea pistelor de biciclete pe o singură parte;

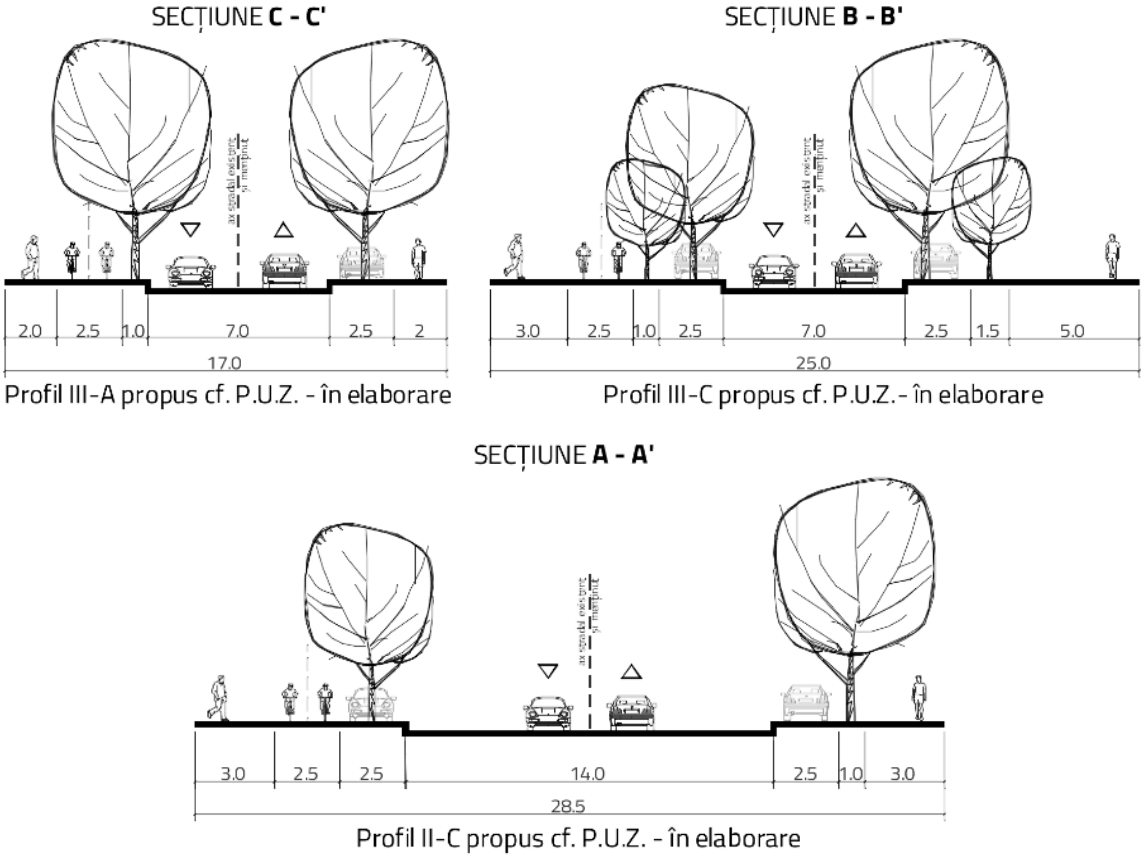


Fig. 17 - Profiluri propuse prin prezenta documentație, *sursa: autor*

III.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de dezvoltare urbanistică agreată pleacă de la următoarele premise:

- având în vedere **nevoia de protecție a luncii râului Cibin**, ca zonă naturală valoroasă, parcul de interes municipal și regional de-a lungul râului Cibin este funcțiunea principală, la care se agregă activități conexe din sfera loisir-ului, sportului de masă, turismului, ocuparea terenului cu zone edificate fiind redusă;
- **sistemul de circulații majore este preluat din propunerile Planului Urbanistic General** privind dezvoltarea căilor de comunicație în teritoriu. Acesta propune în zona studiată **2 axe structurante** - una **Nord-Sud care conectează Cartierul Turnișor via Podul peste râul Cibin de pe strada Rozmarinului (în prezent în curs de reabilitare) cu Tilișca (strada Săcel) cu un pasaj peste calea ferată**; și una **E-V (dinspre Șoseaua Alba - Iulia spre Turnișor, cu pod peste Cibin)** - se propun modificări asupra profilurilor caracteristice, și anume: reorganizarea pistelor de biciclete, a trotuarelor și a spațiului verde de aliniament în vederea eficientizării spațiilor destinate circulației (a se vedea planșa de reglementări urbanistice), respectiv etapizarea investițiilor astfel: **realizarea, într-o primă etapă, a legăturii nord-sud** prin realizarea arterelor Strada Propusă 2 și Strada Propusă 3 ce vor asigura accesul din zona de nord în zona de studiu destinată urbanizării, iar **ulterior, într-o etapă viitoare, realizarea pasajului propus** prin zona propusă prin P.U.G., ce se va conecta Strada Popusă 2 și 3 cu Str. Preot Bacca și Str. Prelungirea Săcel;
- **Intersecția celor două artere majore se află în zona de N-E a sitului**, înainte de traversarea râului Cibin către cartierul Turnișor;
- **Circulația rutieră pe direcția N-S ce conectează cele două cartiere se va realiza printr-o trecere peste calea ferată - pasaj suprateran -** și va conecta Strada Propusă 2, Strada Propusă 3 cu Strada Prelungirea Săcel și Preot Bacca la sud de Calea Ferată și va facilita accesul în zona destinată pachetelor de parcări, aflată la sudul zonei de studiu;
- **Zona de siguranță grevată de conductele de aducțiune cu apă** se raportează la circulații, este totuși necesară casetarea acestora, pentru protecție și exploatare coerentă;
- **Rețeaua electrică aeriană L.E.A. 110 kw este inserată în subteran - devine L.E.S.**, pe întregul segment studiat în zona de studiu;
- **Canalele ANIF se păstrează, în mare măsură și sunt utilizate pentru amenajarea peisagistică a zonei**;
- Având în vedere **zona inundabilă a Râului Cibin**, conform Studiului de Gospodărire a apelor (2021) - scenariul cu probabilitate medie (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 1% – respectiv inundații care se pot produce o dată la 100 de ani - și luând în considerare restul constrângerilor impuse de prezența în zona de studiu a celorlalte echipamente tehnico-edilitare se dorește viabilizarea terenurilor afectate de acestea și/sau de zonele de protecție aferente, prin intermediul lucrărilor hidrotehnice de îndiguire necesare împotriva inundațiilor pe cât va fi posibilă realizarea lor

sau după caz se va impune zonă *non-aedificandi* pe suprafețele afectate de aceasta, acestea putând fi amenajate peisagistic în vederea valorificării peisajului;

- **Proprietățile private ale persoanelor fizice și juridice afectate de zonele de protecție a apei sau a echipamentelor tehnice majore**, respectiv de zona inundabilă a Râului Cibin se vor utiliza conform regulilor stabilite ulterior realizării studiilor de inundabilitate și se va urmări r**ecuperarea unei suprafețe cât mai mare de teren afectată**;
- Se propune admiterea de funcțiuni cu caracter turistic pe frontul opus zonei destinate sportului, în zona destinată serviciilor, instituțiilor și echipamentelor publice în vederea unei accesibilități ridicate în strânsă legătură cu amenajările sportive și activitățile conexe;
- Centrul hipic se va amplasa la sudul zonei de studiu, tot pe malul drept al Râului Cibin.

Râul Cibin devine o axă structurantă, care primește suprafețe generoase de spații verzi amenajate, dens plantate, destinate promenadei și recreării. Parcul, ca spațiu verde central cu acces nelimitat, reprezintă platforma pe care se dezvoltă noua zonă de agrement și sport a municipiului Sibiu. Parcul va fi tratat peisagistic ca grădină publică, cu zone alternative de umbră și de pajiște, marcând în mod distinct lunca ca areal protejat. Toate funcțiunile vor fi articulate de sistemul de grădini și spații verzi, „coloana vertebrală" a compoziției urbanistice, care dublează parcursul Cibinului. Circulațiile sunt grupate în exteriorul parcului, prezența automobilului fiind redusă la arterele majore și pachetele de parcări propuse în zona de sud, în proximitatea căii ferate. Se propun trasee velo și piste de alergat, ca părți componente ale noului parc.

Pe malul sudic al Cibinului, se propune amenajarea peisagistică a unui parc amplasat de-a lungul râului, pentru a maximiza perspectiva turistică către luncă. Malul nordic către cartierul Turnișor se propune a se păstra ca zonă verde cu acces public nelimitat, pentru desfășurarea de activități de loisir și activități de petrecere a timpului liber într-un cadru pitoresc, ambientat de zone cu dotări destinate sportului în aer liber (terenuri de sport, zone de fitness în aer liber). Această zonă este bordată la vest de un pachet de parcări în vederea asigurării unei accesibilități cât mai facile a zonei.

Zona de intersecție a arterelor reprezintă accesurile principale în parc, de-o parte și cealaltă a malului drept al râului Cibin. Zona destinată activităților turistice propusă începe pe malul drept al Cibinului, în zona de Nord a sitului, mărginit de ambele artere nou-propuse, cu acces facil din zona Turnișor (via Podul de pe strada Rozmarinului). Aquapark-ul, SPA-ul și zonele de piscine deschise sunt propuse pe malul drept al Cibinului, în zona de sud a sitului - în afara zonei afectate de inundabilitate. Setup-ul este unul peisager, cu inserția de volume într-o zonă plantată dominant, transformând peisajul de luncă în actorul principal, pe când volumele construite joacă un rol secundar.

De latura opusă a arterei N-S, este propusă o funcțiune de tip hotel, cu servicii turistice care să funcționeze complementar activităților propuse și să permită, o utilizare turistică a zonei, nu doar una de nivel municipal. Totodată, un astfel de demers răspunde nevoii în creștere a orașului de a asigura spații

noi de cazare și de a extinde sezonul turistic prin oferirea de oportunități de agrement și în sezonul rece (dotările de tip *water center* vor include și zone închise, bazine acoperite și un circuit dedicat indoor). Contextul de inserție într-o ambianță predominant verde, naturală, oferă oportunitatea realizării unei arhitecturi iconice, semnătură pentru această nouă zonă de agrement a Sibiului.

Zonele destinate activităților sportive de masă se grupează în sud, adiacente aquapark-ului, tot pe malul drept pentru a deservi nevoile cartierului Turnișor, dar și pe cele ale cartierului Tilișca. Grație resursei de teren mai generoase în zona de S a amplasamentului, se propune realizarea unui teren de fotbal, agrementat și cu pistă de atletism, pentru practicarea sporturilor de masă. Se propun tribune de mici dimensiuni, modulare. Toate terenurile vor fi orientate la o deviație de maxim 10-15% pe axul central față de axa nord-sud.

Ele se deschid cu spațiile publice către zona de luncă, iar parcul direcționează traseul pietonal către această zonă ca destinație ancoră. În plus, în zona de sud înspre vest se va amenaja un Centru Hipic, ce se va accesa tot din circulația carosabilă propusă de la sud.

Zona estică, mărginită pe 3 laturi de circulații propuse, găzduiește funcțiuni de cazare turistică și funcțiuni administrative și din sfera serviciilor (pentru terenurile proprietate privată), în vreme ce frontul opus este ocupat de o zonă de alimentație publică și cazare, conexă spațiilor dedicate activităților culturale, sportive și de agrement. Zonele determinate de proximitatea căii ferate, grevate de zona de siguranță și protecție CF, sunt destinate pachetelor de parcări, care deservesc întregul parc și toate dotările conexe necesare (inclusiv echipamente tehnico-edilitare).

Reglementări prevăzute prin prezenta documentație:

U.T.R. IsP - Câmpușor-Turnișor - Zona destinată serviciilor, instituțiilor și echipamentelor publice

- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 2,4 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P+3E;
- H max = 16,00 m.

U.T.R. M - Câmpușor-Turnișor - Zona mixtă

- P.O.T. max = 40%
- C.U.T. max = 1,6 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P+3E ;
- H max = 16,00 m.

U.T.R. Va - Câmpușor-Turnișor - Zona predominant verde destinată dotărilor turistice, de agrement și sport

- P.O.T. max = 10%
- C.U.T. max = 0,1 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P;
- H max = 5,00 m, excepție *Subzona de agrement și sport*

U.T.R. Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

- **Conform RLU.**

U.T.R. Tr-P - Zona destinată circulației rutiere și amenajărilor aferente

- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 2,4 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P+3;
- H max = 16,00 m.

U.T.R. Tr - Zona de căi de comunicație

- **Conform RLU.**

U.T.R. Tf - Zona de căi ferate și amenajări aferente

- **Conform RLU.**

BILANȚ TERITORIAL PROPUS (REGLEMENTĂRI URBANISTICE) - ZONĂ DE STUDIU					
UTR	**Suprafață (mp)**	**Suprafață (%)**	**POT max**	**CUT max**	**RH max / Hmax**
U.T.R. IsP - Câmpușor-Turnișor - Zona destinată serviciilor, instituțiilor și echipamentelor publice	**21654**	**4,7%**	**60%**	**2,4 mp. ADC / mp. teren**	**P+3/16m**
U.T.R. M - Câmpușor-Turnișor - Zona mixtă	**20557**	**4,5%**	**40%**	**1,6 mp. ADC / mp. teren**	**P+3/16m**
U.T.R. Va - Câmpușor-Turnișor - Zona verde destinată dotărilor turistice, de agrement și sport	**270301**	**58,6%**	**10%**	**0,1 mp. ADC / mp. teren**	**P/5m, excepție *Subzona de agrement și sport***
Va - Subzona activități turistice și culturale	39393	14,6%	7%	0,07 mp. ADC / mp. teren	P/5m
Va - Subzona infrastructura ANIF	1242	0,5%	-	-	P/5m
Va - Subzona activități de agrement și sport	69213	25,6%	20%	0,20 mp. ADC / mp. teren	P/5m, excepție 15 m stadion, aquapark, centru SPA (fără regim H impus cu obligație încadrare CUT)
Va - Subzona hipică	17323	6,4%	28%	0,28 mp. ADC / mp. teren	P/5m
Va - Subzona spațiilor verzi de loisir	109243	40,4%	5%	0,05 mp. ADC / mp. teren	P/5m
Va - Subzona spațiilor verzi din zona inundabilă	33887	12,5%	-	-	-
U.T.R. Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic	**57296**	12,4%	-	-	-
Râul Cibin	*25453*	-	-	-	-
U.T.R. Tr-P - Zona amenajărilor aferente circulației rutiere	**20369**	**4,4%**	**60%**	**2,4 mp. ADC / mp. teren**	**P+3/16m**
U.T.R. Tr - Zona de circulație rutieră	**56247**	**12,2%**	-	-	-
U.T.R. Tf - Zona de circulație feroviară și amenajări aferente	**15072**	**3,3%**	-	-	-
TOTAL	**461496**	**100,0%**	-	-	-

Tab. 4. Bilanț teritorial - propus, *sursa: autor*

U.T.R. Va - Subzone	Suprafața	Procent din total UTR	POT max la nivel de parcelă	Alocare POT max la nivel de UTR	Alocare % din POT	CUT max la nivel de parcelă	Alocare CUT max la nivel de UTR	Alocare % din CUT	GOT max la nivel de parcelă	Alocare GOT max la nivel de UTR
Va - Subzona activități turistice și culturale	39393	14,57	7,00	1,02	10,25	0,07	0,01	10,25	10,00	1,5
Va - Subzona infrastructura ANIF	1242	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,0
Va - Subzona activități de agrement și sport	69213	25,61	20,00	5,12	51,44	0,20	0,05	51,44	40,00	10,2
Va - Subzona hipică	17323	6,41	28,00	1,79	18,02	0,28	0,02	18,02	40,00	2,6
Va - Subzona spațiilor verzi de loisir	109243	40,42	5,00	2,02	20,30	0,05	0,02	20,30	11,00	4,4
Va - Subzona spațiilor verzi din zona inundabilă	33887	12,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	1,3
Total	270301	100,00		10,0	100,00		0,10	100,00		20,0

Tab. 5. Detaliere indicatori urbanistici propuși - Subzone - UTR Va , *sursa: autor*

III.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Propunerile privind rețelele tehnico-edilitare în zona de studiu vizează extinderea infrastructurii existente în imediata vecinătate, racordarea funcțiunilor propuse la acestea și modificarea traseului/ devierea unora dintre rețele ce impun zone de siguranță, respectiv de protecție, ce nu permit dezvoltarea zonei conform temei program.

Studiul de echipare tehnico-edilitară analizează și detaliază modul în care se va realiza echiparea edilitară la nivelul zonei. Au fost calculate breviarele de consum pentru fiecare utilitate în parte, în baza prognozei de dezvoltare a zonei. În baza avizelor de utilități obținute, studiul de echipare edilitară furnizează o soluție de branșare a amplasamentelor la utilitățile existente în zonă.

În vederea edificării terenurilor libere vor fi necesare devieri sau relocări ale rețelelor edilitare (alimentare cu energie electrică), operațiuni care se vor realiza prin grija Administrației Publice Locale. Amplasamentele finale ale rețelelor edilitare (cele existente și cele relocate/deviate) vor influența zona maximă edificabilă a terenurilor prin asigurarea zonelor de protecție și siguranță a traseelor conductelor. În acest sens, zonele edificabile marcate pe planșa de reglementări urbanistice are rol ilustrativ maximal, prin aplicarea condițiilor de amplasare pe parcelă conform Regulamentului Local de Urbanism propus, însă aceste zone vor putea fi influențate de zonele de siguranță și protecție ale infrastructurii edilitare.

Ca fundamentare pentru determinarea condițiilor de construibilitate, se vor respecta condițiile menționate în „Studiul de inundabilitate" aferent Râului Cibin în zona de studiu și de asemenea condițiile impuse prin studiul geotehnic.

Racordarea (branșarea) la rețeaua publică de alimentare cu apă

În conformitate cu avizul 17206/12.07.2021 emis de S.C. APA - CANAL SIBIU, se propune ca alimentarea cu apă a zonei studiate prin prezentul PUZ să se realizeze printr-o conductă PE 250 mm ce se va racorda din conducta existentă Dn 800mm. Cuplarea se va face din căminul de vane existent în zona Câmpușor, după traversarea liniei ferate. În zona cuplării se va prevedea un cămin de vane nou cu vană Dn 250 mm de la căminul nou rețeaua de apă se va prelungi cu o rețea PE 200mm pozată pe continuarea străzii Preot Bacca, până în capătul străzii. Pe noile străzi propuse rețeaua de apă se va realiza cu conducte PE 110mm.

Alimentarea cu apă a consumatorilor propuși în perimetrul PUZ-ului se va face prin rețele de conducte noi amplasate pe noile străzi propuse în PUZ. Rețelele de alimentare cu apă se vor executa cu țeava tip PE 110mm montata în pământ sub adâncimea de îngheț. Rețelele vor fi echipate cu cămine de vane, hidranți exteriori pentru incendiu, hidranți de grădină și branșamente pentru fiecare consumator de apă. Branșamentele individuale vor fi echipate cu cămine cu apometru.

Primăria Sibiu a inițiat realizarea unui parc în zona străzilor Preot Bacca - Săcel din Sibiu (parc Tilisca) și implicit lucrări de modernizare a legăturii dintre cele două străzi. În prezent, pe acest drum de legătură este amplasată o conductă de transport PE Dn 500, care, pentru a facilita execuția lucrărilor în zona modernizată, se impune relocarea conductei de apă PE Dn 500 între str. Preot Bacca și str. Săcel. Aceasta se va reloca între un nou cămin de vane în capătul străzii Preot Bacca și înainte de căminul de vane existent de pe str. Săcel. În noul cămin de vane din str. Preot Bacca se va monta o vană de linie Dn 500mm. Lungimea totală a conductei ce se va reloca este de aproximativ 300ml. În punctul aval, lângă str. Săcel cuplarea conductei PE 500 cu rețeaua existentă se va realiza împreună cu Apa Canal Sibiu. În conformitate cu proiectul tehnic, la schimbările de direcție în plan orizontal și în plan vertical se vor realiza masive de ancoraj.

Din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, se recomandă în principal următoarele:

- realizarea rețelei de distribuție a apei potabile pe străzile inființate prin prezentul PUZ;
- pentru a se evita dezechilibrarea sistemului de rețele de distribuție în funcțiune, montate în ultimii ani, se propune amplasarea unor vane de sectorizare care să fie deschise numai în caz de necesitate pentru a se evita întreruperea alimentării consumatorilor în special în perioada de iarnă.
- cunoscându-se caracteristicile terenului sensibil la umezire, este necesar să se țină seama și de stabilitatea acestuia acesta fiind afectat de pierderile de apă din conductele de apă, cu grave repercusiuni asupra stabilității terenului, dar și clădirilor.
- conductele, fitingurile și armăturile din polietilenă, precum și cele din oțel cu protecție exterioară anticorosivă se montează îngropate direct în pământ, adâncimea minimă de montaj fiind adâncimea de îngheț, de la cota terenului pana la generatoarea superioară.
- se recomandă pentru conductele noi să fie utilizate conductele de polietilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare.
- in paralel cu execuția rețelelor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.
- la proiectarea instalatiilor se vor avea in vedere debitele pentru apa de incendiu conform Ordinului MLPAT nr. 1214/6.09.2001- Normativ pentru proiectarea si executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare.
- pentru dimensionarea retelelor de apa si canalizare se vor respecta prevederile SR 1343/1/2006, SR 1846/1/2006, I9/2015 si NP 125/2010;

Pe rețelele stradale de distribuție a apei se vor amplasa hidranți exterior de incendiu. Conform **"Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizarea localităților. Indicativ NP 133–2011" și P118/2/2013 - Normativ PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCȚIILOR-PARTEA A II-A - INSTALAȚII DE STINGERE,** diametrele conductelor pe

care se amplasează hidranții exteriori vor fi: 100 mm pentru hidranți de 80mm diametru, 150mm pentru hidranți de 100 mm diametru și 250 mm pentru hidranți de 150 mm, hidranți supraterani, amplasați pe artere; pentru siguranța intervenției în caz de reparații, branșamentul unui hidrant de 150mm va fi prevăzut cu vană de izolare montată în cămin și ținută în poziția deschis.

Hidranții se vor amplasa pe rețeaua de distribuție a apei la următoarele distanțe între ei:

- 120m în cazul în care presiunea este asigurată direct de la rețeaua de distribuție a apei;
- 150m în cazul utilizării motopompelor;
- 200m în cazul utilizării autopompelor.

Față de pereții clădirilor pe care le protejează, hidranții exteriori se vor amplasa la o distanță minimă de 5m. Se recomandă ca amplasarea hidranților de incendiu să se facă, pe cât posibil, în spațiile verzi.

La executarea rețelelor de distribuție a apei se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: canalizare, cabluri electrice, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăsate spațiile necesare pentru montarea acestora, precum și distanțele de siguranță între aceste rețele, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură".

BREVIAR DE CALCUL NECESAR APA
1. Date generale
Pentru determinarea cantitatilor de alimentare cu apa potabila a populatiei aferente zonei studiate prin PUZ
precum si a debitului de dimensionare a sistemului de alimentare cu apa, in regim de
functionare continuu, s-au respectat prevederile SR 1343/1-95, STAS 1478-90, P66/2001.
Calculul debitelor caracteristice de apa potabila s-a efectuat avand in vedere numarul total de
locuitori (actual).
Necesarul de apa s-a determinat pentru urmatoarele categorii de folosinte:
a. Nevoi gospodaresti:
b. Nevoi publice:
stropit spatii verzi
spalat strazi
c. Institutii publice

2. Calculul debitelor

Date de calcul: (preconizate până in anul 2020

a,	numar locuitori hote	1867			qs=	170	l/om/zi		
b.	nevoi publice								
	stropit spatii verzi	190830	mp		qs=	4	l/mp		
	Qorar_med_g=Sd x qs/8x 0,001=			104,96	mc/h				
	perioada de udare =8 ore								
	Bazin agrement, bazin adulti,bazin copii (se inlocuieste 1/15 zilnic)			34,56	mc/h				
c.	numar de angajati,utilizatori:								
	angajati=	6523	persoane		qs=	60	l/pers/zi		
	utilizatori=	7742	persoane		qs=	15	l/pers/zi		

Conform P66/2001 debitul de calcul Qc=Kzi(KogxQorar_med_g + KoaxQorar_med_a) mc/h

Qorar_med_g=Nloc x qs/24 x 0,001=			13,22	mc/h
Qorar_med_a=SUM(Na x qsa/24) x 0.0			21,15	mc/h
Qc =	**232,38**	mc/h		
Kzi=	1,25			
Kog=	1,78			
Koa=	2,4			
Qnevoi_proprii_siste	3,49	mc/h		
Qpierderi_sistem=	13,94	mc/h		

Qc_total= Qc + Qnevoi_proprii_sistem + Qpierderi_sistem + Qsocial_cult

Qc_total=	**389,33**	**mc/h =**	**108,15**	**l/s**

3. Determinarea volumului rezervorului de inmagazinare

Capacitatea rezervorului de inmagazinare s-a calculat conform STAS 4165-88 si cuprinde atat volumul de compensare ce trebuie asigurat pentru functionarea rationala a instalatiei, cat si rezerva intangibila pentru stingerea incendiului.

Vrez=Vcomp + Vinc

in care:

Vcomp=a x Qzi_max (mc/zi)

a=0,22 (coeficient de compensare)

Vcomp = 918,14 mc

Vinc = (3,6 x n x Qie) x Te

in care, conform SR 1343/1-95:

a	1	coeficient adimensional
r	1	nr. de incendii simultane
Qi	5	l/s
Te	3	ore - durata de functionare a hidrantilor exteriori

Vinc= 162,00 mc

Conform normativ P66/2001 art. 3.2.6. , rezerva de incendiu in localitatile rurale este de 10 mc sub 500 locuitori si de 54 mc intre 500 - 5000 locuitori, diferenta o reprezinta volumul de avarie conform articol 10.4 in functie de instructiunile de exploatare.

rezulta:

Vrez= 1080,14 mc

Deoarece pentru stropirea spatiilor verzi se va folosi si apa rezultata in urma ploilor inmagazinata intr-un bazin de retentie, in cadrul gospodariei de apa se va prevedea un rezervor de 1000mc.

Asigurarea necesarului de apă pentru nevoi gospodărești, stingerea incendiului și irigarea spațiilor verzi, se va realiza prin intermediul unui rezervor de înmagazinare cu capacitatea de 1000 mc. Rezervorul va fi

de tip suprateran, metalic, izolat. Presiunea necesară în rețeaua de distribuție a apei potabile și a rețelei prevăzute pentru irigarea spațiilor verzi va fi asigurată prin intermediul a două grupuri de pompare cu hidrofor (unul pentru nevoi gospodărești și incendiu, iar celălalt pentru sistemul de irigații). Grupurile de pompare vor fi amplasate în stația de pompare, care va fi o construcție din beton, în cadrul gospodăriei de apă.

Pentru irigarea spațiilor verzi se va mai folosi și apa colectată în urma ploilor. Aceasta va fi preluată de o rețea de canalizare pluvială și stocată, după trecerea prin separatoarele de hidrocarburi, într-un rezervor de retenție care va fi realizat din beton, montat subteran. Apa pluvială colectată se va pompa în sistemul de irigații prin intermediul unui grup de pompare care se va amplasa lângă rezervorul de retenție.

Sistemul pentru irigarea spațiilor verzi este compus din:

- rezervor de apă;
- grup de pompare ce asigură pomparea apei din rezervor în rețeaua de distribuție;
- rețele de distribuție din țevi de polietilenă de înalta densitate PEHD PN10 cu diametre de DN63 mm și PEHD PN6 cu diametre DN50, 40 și 32 mm.
- electrovane;
- aspersoare telescopice;
- tablou electric de automatizare;

Durata maximă zilnică alocată irigației în condițiile cele mai defavorabile (canicula și aer uscat) este de 4h (intervalul orar 02:00 – 06:00). Stropirea suprafețelor de spațiu verde se va realiza cu aspersoare telescopice instalate subteran, amplasate corespunzător pentru realizarea unei irigații uniforme pe întreaga suprafață propusă. Irigarea tuturor spațiilor verzi va fi programată unitar de către utilizator de la un panou programator ce va fi instalat în cabina stației de pompare.

Racordarea la rețeaua publică de canalizare menajeră

Pentru preluarea apelor uzate menajere de la noii consumatori, în conformitate cu avizul nr. 17206/12.07.2021 emis de S.C. APA CANAL S.A., se propun următoarele :

- realizarea pe strada paralelă cu calea ferată a unei rețele gravitaționale PVC 250mm ce se va racorda într-o rețea gravitațională PVC KG 315mm pozată pe strada propusă in prelungirea străzii Preot Bacca, cu descărcare într-o stație de pompare ape uzate;
- realizarea unei conducte de refulare pozată pe strada paralelă cu linia de cale ferată, până în dreptul străzii de legatură între cartierele Turnișor și Ștrand, cu subtraversarea căii ferate și descărcarea în noua canalizare de pe strada D. Cantemir.
- Înlocuirea actualei rețele de canalizare B300mm de pe strada D. Cantemir, de la intersecția cu strada Tălmăcel până la strada N. Beldiceanu și de asemenea a rețelei de pe strada N. Beldiceanu în tronsonul cuprins între strada D. Cantemir și strada Prof. A. Popa, cu o rețea Dn 600mm ce se va descărca în rețeaua PAFSIN 600mm de pe strada Prof. A. Popa.

Rețelele de canalizare din incintă vor fi executate îngropat, materialul va fi tub PVC. Rețelele de canalizare vor fi echipate cu cămine de inspecție. Evacuarea apelor uzate din spațiul analizat în PUZ, la canalizarea publica se va face cu respectarea reglementarilor din NTPA 002/2002 modificate și completate prin HG nr. 325/2005.

Soluția propusă pentru înlocuirea sau realizarea rețelelor stradale de canalizare va fi susținută sau modificată printr-un studiu de fezabilitate, care va stabili soluția optimă, din punct de vedere tehnic și economic.

Se recomandă ca, pentru conductele de canalizare propuse, să fie utilizate țevi din polipropilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare. Conductele de canalizare stradală se montează îngropate direct în pământ cu panta corespunzătoare pentru a asigura viteza de autocurățire. În paralel cu execuția rețelelor de canalizare stradală, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv pe suport magnetic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

Pentru zona studiată, debitul de canalizare va fi:

Q zi med=34,37mc/h

În eventualitatea realizării unui centru hipic, mai jos se regăsesc o serie de condiții și recomandări privind asigurarea echipării tehnico-edilitare și a protecției mediului:

Cerințele privind depozitarea și manipularea dejecțiilor provenite de la cai

Producția anuală de dejecții în tone:

Greutatea calului	400kg	600kg	800kg
Producția anuală de dejecții (fecale+urină) (tone)	6,09	9,13	12,18
așternut (tone)	1,83	1,83	1,83
Total dejecții (tone)	7,92	10,96	14,01

Modalitățile de stocare a dejecțiilor au un impact ridicat asupra conținutului de nutrienți. Formarea corectă a grămezii, compactarea și menținerea temperaturii și umidității optime creează condiții favorabile pentru fermentare.

Platformă de depozitare a gunoiului de grajd solid (bălegar) este o construcție exterioară legată tehnologic și funcțional de un adăpost pentru animale, destinată depozitării gunoiului.

Platforma include: o suprafață de stocare pentru materii solide, din beton, prevăzută cu pantă către o fosă colectoare și un rezervor pentru dejecții lichide pentru stocarea fracțiunilor lichide din bălegar decantate prin intermediul fosei colectoare.

Rezervorul de dejecții va fi de tip închis, montat subteran, pentru a nu permite răspândirea mirosurilor și deversările accidentale.

Transportul dejecțiilor lichide de la padocuri până la rezervorul de colectare al acestora, se poate face gravitațional sau prin pompare prin intermediul unor conducte care se vor monta îngropat în pământ, respectându-se adâncimea de îngheț. În cazul transportului gravitațional, conductele se vor monta cu o pantă corespunzătoare (minim 1,5%), către bazinul de colectare, pentru a se asigura viteza de autocurățare (minim 0,7 m/s). Pentru a fi prevenită înghețarea dejecțiilor pe timpul iernii, pentru situația în care dejecțiile lichide sunt transportate prin pompare, conductele se montează cu o pantă inversă, astfel încât, după încheierea ciclului de pompare, dejecțiile semi-lichide să se întoarcă din conducte în colector.

Platforma trebuie să permită stocarea dejecțiilor pentru 6 luni. Greutatea dejecțiilor de la cabaline este de 0,65 tone pe m^3. Suprafața necesară a platformei raportat la un cal cu greutatea corporală de 600 kg este de 3,4 m^2 la o înălțime a depozitului de dejecții de 2,5 m, pentru depozitarea pe o perioadă de 6 luni.

Suprafața recomandată a unei platforme care deservește un adăpost de 20 de cai este de 68 m2 (3,4 m x 20 m). După fermentarea pe platformă, dejecțiile provenite de la cai pot fi compostate în grămezi realizate în câmp.

Distanțele minime recomandate de amplasare a platformei de stocare a dejecțiilor față de alte facilități și clădiri sunt următoarele:

- 15 metri față de fântâni
- 4 metri față de parcela învecinată,
- 30 metri față de ferestrele și ușile construcțiilor rezidențiale din parcela învecinată
- 50 metri față de clădirile în care sunt procesate și depozitate produse alimentare
- 10 metri față de facilitățile de depozitare a furajelor și cerealelor
- 5 metri față de celule de siloz de cereale și furaje
- 10 metri față de celulele de silozuri de fermentare.

Racordarea la receptor de suprafață a apelor pluviale

Pentru preluarea apelor pluviale din zona studiată în prezentul PUZ, conform avizului nr. 17206/12.07.2021 emis de S.C. APA CANAL S.A., este necesară executarea pe strada din continuarea străzii Preot Bacca a unei rețele gravitaționale pluviale PAFSIN 1000mm cu evacuare prin gura de vărsare în râul Cibin.

Apele pluviale colectate prin instalațiile interioare ale clădirilor, apele pluviale de pe suprafețe exterioare, apele din drenaje terenuri sport, vor fi evacuate gravitațional, prin rețele exterioare gravitaționale executate cu tub PVC, la râul Cibin, numai prin trecerea acestora prin separatoare–decantoare montate îngropat. Rețelele de canalizare pluvială vor fi dotate cu cămine de inspecție și guri de scurgere cu sifon și depozit.

Evacuarea apelor pluviale din spațiul analizat în PUZ, la râul Cibin, se va face cu respectarea reglementarilor din NTPA 001/2002 modificate și completate prin HG nr. 325/2005.

Racordarea la receptor de suprafață a apelor convențional curate evacuate de la ștrand și aquapark

Apele uzate convențional curate evacuate prin instalațiile interioare ale bazinelor de înot, aquapark se va face prin rețele exterioare gravitaționale executate cu tub PVC, la râul Cibin. Rețelele de canalizare ape uzate convențional curate vor fi dotate cu cămine de inspecție. Evacuarea apelor pluviale din spațiul analizat în PUZ, la râul Cibin, se va face cu respectarea reglementarilor din NTPA 001/2002 modificate și completate prin HG nr. 325/2005.

Racordarea la receptor de suprafață a apelor convențional curate evacuate de pe suprafața parcărilor

Apele meteorice care vor fi colectate de pe suprafața parcărilor ape posibil poluate cu hidrocarburi, se vor colecta printr-o rețea pluviala separata si dupa ce trec prin separatoare de produse petroliere, vor fi conduse la bazinul de retenție si pot fi folosite la irigarea spațiilor verzi.

Separatoarele de hidrocarburi si uleiuri minerale sunt folosite la filtrarea si epurarea reziduurilor toxice din apele uzate care provin de la benzinării, depozite de carburanți, stații peco, parcări, service-uri sau spălării auto precum și orice companie care realizează activități unde este absolut necesară și obligatorie tratarea apelor poluate de la hidrocarburi.

Separatoarele de hidrocarburi trebuie instalate în parcări pentru a proteja mediul înconjurător de eventualele scurgeri de uleiuri sau combustibili. Acestea trebuie sa aibă atât un spațiu destinat decantării nămolului si nisipului cat si un spațiu pentru separarea hidrocarburilor.

Apa intră astfel întâi într-un decantor unde viteza de curgere este redusa pentru a permite materialelor aflate in suspensie sa se decanteze. În următoarea fază, apa intră în spațiul unde se captează hidrocarburile care folosește fenomenul de flotație pentru separarea chiar si a celor mai mici cantitati de uleiuri.
Un reparator de hidrocarburi pentru parcări are următoarele componente:
- camera pentru decantarea nămolului si a nisipului
- camera pentru separarea hidrocarburilor
- capac de inspecție
- orificiu de ventilație
- clapa închidere automata

Separatoarele de hidrocarburi vor fi din beton, cu filtru coalescent si vor fi prevăzute pentru montare subterana. Sunt destinate utilizării in cazul spălătoriilor auto, benzinării, ateliere reparații auto sau parcări.
Opțional acestea mai pot fi prevăzute cu cu senzori de supraveghere si alarma si by-pass care permite tratarea debitelor mai mari de apa rezultate in urma unor furtuni sau inundații.

Compartimentul în care se acumulează reziduurile petroliere se golește periodic prin vidanjare de către unități speciale.

BREVIAR DE CALCUL AL APELOR PLUVIALE

Calculul debitelor de ape pluviale se calculează conform SR 1846 – 2 /2007.

La determinarea debitelor de ape meteorice trebuie ținut seama de:

- clasa de importanta a folosinței de apă pentru care se realizează rețeaua de canalizare determinate conform STAS 4273

- regimul precipitațiilor, relieful si condițiile de scurgere, permeabilitatea solului

- necesitatea de apărare, in parte sau in totalitate a zonei canalizate împotriva inundațiilor in cazul unor ploi mai mari decât ploaia de calcul.

$Q_{max} = m \times S \times \Phi \times Ip$ (l/s)

- m coeficient de reducere a debitului, datorat efectului de acumulare a apei meteorice în rețeaua de canalizare intre momentul începerii ploii si momentul in care se realizează debitul maxim în secțiunea de scurgere.

- S este suprafața bazinului de canalizare de pe care se colectează apa care trece prin secțiunea de calcul in ha.

Φ este coeficientul mediu de scurgere adimensional

Ip este intensitatea medie a ploii ; valoarea se adopta din curbele IDF conf. STAS 9470 in litri pe secunda – hectar

Parcarea 1; S=0,46ha; m=0,8; Φ=0,95; Ip= 190l/s;

$Q_{max1} = m \times S \times \Phi \times Ip = 0,8 \times 0,46 \times 0,95 \times 190 = 66,42$ l/s;

Parcarea 2; S=0,34ha; m=0,8; Φ=0,95; Ip= 190l/s;

$Q_{max\ 2} = m \times S \times \Phi \times Ip = 0,8 \times 0,34 \times 0,95 \times 190 = 49,9$ l/s;

Ca urmare a debitelor de ape pluviale calculate, pe suprafața parcărilor se vor monta separatoare de hidrocarburi astfel:

- Parcare 1 - 1 separator de hidrocarburi, cu decantor de nămol si filtru coalescent cu capacitatea Q=75 l/s;
- Parcare 2 - 1 separator de hidrocarburi, cu decantor de nămol si filtru coalescent cu capacitatea Q=50 l/s;

Apele pluviale vor fi preluate prin rețeaua de canalizare propusa, dupa trecerea acestora prin separatoarele de hidrocarburi, si colectate intr-un bazin de retenție din beton care se va amplasa subteran.

Volumul bazinului de retenție va fi:

$Vbr = ½ \times (tr^2/tc) \times Qmax \times k1$;

tr = timp de retentie (minim 20 min) - in calcul am considerat 25 min;

tc = timp de concentrare (durata ploii) - am luat in calcul 15 min;

Qmax - debitul maxim de apa rezultat de pe suprafața parcărilor;

K1 = 0,06 este coeficient de transformare a unităților de măsură.

Qmax = Qmax1+Qmax2 = 116,32 l/s;

Rezulta un volum a rezervorului de retenție ape pluviale

Vbr = 145,4 m^3

Se va prevedea un bazin de retenție a apelor pluviale cu capacitatea de 200 m^3.

Alimentarea cu gaze naturale

Acolo unde se va considera necesar, în conductele stradale ce se vor proiecta spre extindere în zonă, se va executa pentru consumatori, un racord (branșament) general prevăzut cu un post de reglare și măsurare, post echipat cu un regulator general conform NTPEE-2008. Regulatorul general de gaze se va monta într-o firidă amplasată la limita obiectivelor. Din branșament, gazul este distribuit spre consumatori individuali prin rețele interioare aferente clădirilor din spațiul analizat în PUZ. Contorizarea se face la nivel general și la nivel individual (consumator). Prepararea agentului termic pentru fiecare consumator individual se va realiza cu centrale murale în condensație.

Necesar (estimativ) de încălzire la prima funcționare.
Q (kcal) = m (250.000) x c (1) x DT (27-14 grd. C) = 250.000 x 13 = 3.250.000 kcal = 3779 kW;
3 779kW x 0,1 $m^3N/h/kW$ =377,9 m^3N/h;

Qtotal =1 526m^3N/h

Calculul debitului necesar instalat de gaze s-a făcut în ipoteza unui randament de 95% și puterea calorifică superioară a gazelor naturale Pci = 10,5 kWh / m^3N.

Energie electrică

Energia electrică pentru consumatorii din spațiul analizat în PUZ va fi asigurată din rețeaua publică stradală existentă sau nouă printr-un racord montat îngropat și prevăzut cu un post trafo în cabină de zidărie, suprateran, post amplasat la limita PUZ.
Prin rețele subterane de joasă tensiune se va alimenta fiecare consumator.

Contorizarea consumului de energie electrică se va face la nivel de consumatori. Clădirile vor fi prevăzute cu instalație de priză de pământ și paratrăsnet.

Linia electrică aeriană de 110 kV (existentă) ce traversează terenul analizat în PUZ, se va monta subteran.

Pe termen mediu și lung este de dorit o modernizare în întregime a infrastructurii rețelelor electrice de distribuție, prin promovarea tehnologiilor informaționale. Aceasta operațiune se va desfășura etapizat. În paralel cu execuția rețelelor electrice trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv in format electronic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

La executarea rețelelor electrice se va ține distanțele de siguranță fata de rețelele existente, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură", precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007- 2008 si in Ordinul 239/2019 emis de ANRE.

Puterea instalata totala este: Pit= 7 704,15 kW

Puterea maximă simultan absorbită din rețea va fi:

Pmsa=Ku x Pit = 0,8 x 7 704,15= 6 163kW

Ku – factor de utilizare a receptoarelor

(Ku = 0,8)

Puterea maximă simultan absorbită din rețea va fi:

PmsaT=ks1xPmsa1==0,5x 6 163kW=3 081kW

ks1=coeficient de simultaneitate între consumatorii racordați la această linie.

Puterea aparentă necesară va fi:

$$Su = \frac{1,1xPmsaT}{\cos\phi} = (1,1x3\ 081)/0.92 = 3\ 685\ kVA$$

Unde: 1,1 – factor ce ține seama de căderile de tensiune pe linii

cosØ – factorul de putere

Pentru preluarea noilor consumatori se va folosi un post de transformare în cabină de zidărie de tip 2 x 2500kVA. Numărul posturilor de transformare necesar pentru preluare noilor consumatori va fi: n= 3 685 kVA/ 2x2500 = 0,73. Necesarul de energie electrică pentru noii consumatori va fi asigurat prin intermediul unui post de transformare 2x2500 kVA, în cabina de zidărie.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Studiului de Soluție, conform avizului ce va fi emis de Electrica Transilvania Sud.

Utilizarea surselor regenerabile de energie reprezintă o alternativă ce poate căpăta o extindere din ce în ce mai mare, inclusiv prin utilizare la locuințe individuale/colective cu regim de înălțime ≤P+2...3E.

Producerea energiei electrice în regim individual se poate realiza prin montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș. Instalațiile sunt total ecologice, sursa este practic inepuizabilă și nu implică echipamente de prelucrare sau transport a resurselor înainte de utilizare. Este de remarcat faptul că problema stocării energiei acumulate este practic rezolvată fiind folosite acumulatoare.

Sistemele de utilizare a energiei solare pentru producerea energiei electrice trebuie echipate cu instalații aferente de automatizare pentru a putea valorifica cât mai deplin și în condiții de siguranță și confort această energie.

Telecomunicații

Telecomunicațiile aferente zonei studiate în PUZ se vor rezolva prin abonamente de telefonie mobilă sau fixă prin rețele interioare amplasate în incintă. Rețelele noi se vor cupla la rețeaua publica existentă în proximitate.

Protecție la incendiu

Pentru intervenții în caz de incendiu la clădiri se va folosi rețeaua de alimentare cu apă din gospodăria de apă prin intermediul hidranților exteriori. Hidranții de incendiu exterior vor asigura un debit de 5 l/s timp de 3 ore din rezerva intangibilă de apa stocată în gospodăria de apă (V rez. = 54 mc). Rezerva intangibilă de apă pentru incendiu se va reface în cca.48 ore. Pentru intervenții locale imediate, incinta se va echipa cu 2 pichete PSI, complet echipate conform normelor PSI în vigoare.

III.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Conform art. 16 alin (1) din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru protecția resurselor de apă, sunt interzise aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau ale bălților, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel.

Râul Cibin reprezintă unul din elementele care definesc spațiul urban și periurban al municipiului Sibiu. Caracteristicile tradiționale, culturale și sociale, similar celor naturale, din zonă au fost influențate în mod pregnant de existența zonelor umede în general, a râului Cibin și a luncii sale în special. Exploatarea sa ca și element peisagistic și de agrement prin renaturarea unor sectoare și conservarea unor zone valoroase din punct de vedere floristic, se înscrie în curentul general european și mondial de dezvoltare urbană.

Lunca Cibinului între calea ferată și Turnișor

Pentru păstrarea echilibrului ecologic al sistemului lotic Cibin (incluzând capacitatea de epurare și suport a acestui râu) este important a se conserva și/sau reface zonele umede din albia minoră, cu păstrarea conectivității între albia minoră și cea majoră, fapt important și pentru menținerea nivelului pânzei freatice.

Măsuri de management:

- îndepărtarea deșeurilor menajere și din construcții depozitate în zonă și prevenirea creării de noi depozite de deșeuri,
- refacerea zăvoiului de sălcii și arini de-a lungul malurilor Cibinului, păstrarea liniei malului și a morfo hidrodinamicii naturale a râului (aceasta implică interzicerea construcției de diguri, canale de drenaj și baraje în albia minoră și majoră a Cibinului),

pentru conservarea structurii fitocenozelor de luncă și a speciilor ierboase valoroase din punct de vedere conservativ, este necesară cosirea o dată pe an în luna iunie.

Propunere de conservare:

Lunca Mare a Cibinului între cale ferată și Turnișor – C1. Zona cuprinde pajiști de luncă cu fitocenoze higrofile și hidrofile, cu asociații vegetale caracteristice, dintre care unele se încadrează în Anexa 1 a Directivei Habitate a CEE și specii vegetale valoroase.

Lunca Cibinului Câmpușor – Amonte Ștrand - zonă de agrement care necesită renaturarea - C2

Măsuri de management:

- îndepărtarea deșeurilor menajere și din construcții depozitate în zonă și prevenirea creării de noi depozite de deșeuri,

- refacerea zăvoiului de sălcii și arini de-a lungul malurilor Cibinului, păstrarea liniei malului și a morfo hidrodinamicii naturale a râului (aceasta implică interzicerea construcției de diguri, canale de drenaj și baraje în albia minoră şi majoră a Cibinului), păstrarea bălților din albia majoră a Cibinului.
- însămânțarea și supraînsămânțarea (se poate face oricând în perioada aprilie – septembrie) cu specii ierboase autohtone specifice locului: Poa pratensis, Festuca pratensis, Dactylis glomerata, Lolium perene.
- Din perspectiva utilizării zonei pentru agrement se impune amenajarea (pe malul râului și printre bălți) unor poteci pentru plimbare și unor zone de odihnă, cu bănci. Trebuie evitată tasarea vegetației prin accesul vizitatorilor în afara aleilor.

Canale A.N.I.F.

Conform avizului obținut de la agenția Națională de Îmbunătățiri funciare, terenurile luate în calcul în cadrul proiectului, în suprafață totală de 290.467 mp din teritoriul administrativ al Municipiului Sibiu, pe care urmează a se executa lucrări de amenajare de tip design urban și peisagistic, constituie capacitate de desecare gravitațională în amenajarea de îmbunătățiri funciare "Desecare gravitațională Cristian - Poplaca", cod 740, aflată în administrarea A.N.I.F. - F.I.F. Sibiu.

Zona studiată este traversată din amonte spre aval de următoarele canale de desecare: Cs64A, Cs64B, CC64, CC65, Cs70 (N.C. 129215); Cs71 (N.C. 129202), Cs72 (N.C.129217); CP66 (129213). Infrastructura lucrărilor de îmbunătățiri funciare, existentă în zona de studiu, face parte din domeniul public al statului.

Prin aviz au fost impuse următoarele condiții:

1. Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, drumuri, anexe etc.) pe 2,5 metri față de ampriza canalelor de desecare (colectoare) CC64, CC65 și pe 2,0 metri față de ampriza canalelor de desecare Cs64A, Cs64B, Cs70, Cs71, Cs72, CP66 din amenajarea de îmbunătățiri funciare aflate în zonă.
2. După aprobarea documentației P.U.Z., în scopul "Elaboare PUZ de urbanizare Zona UVa, completare cu funcțiuni specifice UVs, accesibilizare și viabilizare edilitară zonă", din teritoriul administrativ al Municipiului Sibiu - Zona Câmpușor - Turnișor, nr. F.N., județul Sibiu, se va reveni cu o nouă documentație, la autorizația de construire, în vederea emiterii Avizului ANIF de Specialitate pentru stabilirea zonelor de protecție a canalelor, podețelor, precum și a altor condiții specifice protejării lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în zonă.
3. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare; Legea nr. 18/1991; Ordinul 227/2006 - privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.
4. Evacuarea apelor pluviale se poate face în canalele de desecare aflate în administrarea ANIF. Se va reveni în acest caz cu o nouă documentație distinctă din care să reiasă debitul și punctul de evacuare în canal

Protecția mediului - Legislația Uniunii Europene

Cu privire la impactul asupra mediului al depozitelor de gunoi de grajd există două directive europene care trebuie luate în considerare: Directiva Consiliului 91/676/CEE din 12 Decembrie 1991 privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole și Directiva Consiliului 96/61/CEE din 24 Septembrie 1996 privind prevenirea și controlul integrat al poluării.

Directiva Consiliului 91/676/CEE din 12 Decembrie 1991 prevede că statele membre trebuie să pună bazele unor coduri de bune practici agricole. Codul de bune practici agricole conține prevederi care se referă, printre altele, la depozitarea gunoiului de grajd, atât solid cât și lichid și la aplicarea îngrășămintelor pe terenul agricol.

În România, această directivă este transpusă prin Ordinul nr. 1182 din 22 noiembrie 2005 privind aprobarea Codului de bune practici agricole pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole.Directiva Consiliului 96/61/CEE din 24 Septembrie 1996 privind Prevenirea și Controlul Integrat al Poluării (PCIP) conține măsurile de prevenire sau reducere a poluării aerului, apei și solului prin emisii. De asemenea, conține măsuri de îndepărtare a reziduurilor, astfel încât să se atingă un grad mai ridicat de protecție a mediului înconjurător.

Codul de bune practici agricole prevede ca dimensionarea capacității de stocare a dejecțiilor să aibă în vedere următorii factori:

- Tipul și mărimea lotului de animale
- Sistemul de organizare a fermei
- Calitatea managementului aplicat
- Durata perioadei de stocare
- Tipul de depozitare
- Metoda de manipulare a dejecțiilor
- Gradul de diluție a dejecțiilor datorită ploilor sau altor tipuri de ape

Potrivit legislației românești, gunoiul de grajd nu este un reziduu. Dejecțiile sunt o sursă importantă de substanțe organice deoarece sporesc fertilitatea solului și valoarea nutritivă a culturilor.

Cerințele privind depozitarea și manipularea dejecțiilor provenite de la cai

Producția anuală de dejecții în tone:

Greutatea calului	400kg	600kg	800kg
Producția anuală de dejecții (fecale+urină) (tone)	6,09	9,13	12,18
așternut (tone)	1,83	1,83	1,83
Total dejecții (tone)	7,92	10,96	14,01

Modalitățile de stocare a dejecțiilor au un impact ridicat asupra conținutului de nutrienți. Formarea corectă a grămezii, compactarea și menținerea temperaturii și umidității optime creează condiții favorabile pentru fermentare.

Platformă de depozitare a gunoiului de grajd solid (bălegar) este o construcție exterioară legată tehnologic și funcțional de un adăpost pentru animale, destinată depozitării gunoiului.

Platforma include: o suprafață de stocare pentru materii solide, din beton, prevăzută cu pantă către o fosă colectoare și un rezervor pentru dejecții lichide pentru stocarea fracțiunilor lichide din bălegar decantate prin intermediul fosei colectoare.

Rezervorul de dejecții va fi de tip închis, montat subteran, pentru a nu permite răspândirea mirosurilor și deversările accidentale.

Transportul dejecțiilor lichide de la padocuri până la rezervorul de colectare al acestora, se poate face gravitațional sau prin pompare prin intermediul unor conducte care se vor monta îngropat în pământ, respectându-se adâncimea de îngheț. În cazul transportului gravitațional, conductele se vor monta cu o pantă corespunzătoare (minim 1,5%), către bazinul de colectare, pentru a se asigura viteza de auto-curățare (minim 0,7 m/s). Pentru a fi prevenită înghețarea dejecțiilor pe timpul iernii, pentru situația în care dejecțiile lichide sunt transportate prin pompare, conductele se montează cu o pantă inversă, astfel încât, după încheierea ciclului de pompare, dejecțiile semi-lichide să se întoarcă din conducte în colector.

Platforma trebuie să permită stocarea dejecțiilor pentru 6 luni. Greutatea dejecțiilor de la cabaline este de 0,65 tone pe m^3. Suprafața necesară a platformei raportat la un cal cu greutatea corporală de 600 kg este de 3,4 m^2 la o înălțime a depozitului de dejecții de 2,5 m, pentru depozitarea pe o perioadă de 6 luni.

Suprafața recomandată a unei platforme care deservește un adăpost de 20 de cai este de 68 m2 (3,4 m x 20 m). După fermentarea pe platformă, dejecțiile provenite de la cai pot fi compostate în grămezi realizate în câmp.

Distanțele minime recomandate de amplasare a platformei de stocare a dejecțiilor față de alte facilități și clădiri sunt următoarele:

- 15 metri față de fântâni
- 4 metri față de parcela învecinată,
- 30 metri față de ferestrele și ușile construcțiilor rezidențiale din parcela învecinată
- 50 metri față de clădirile în care sunt procesate și depozitate produse alimentare
- 10 metri față de facilitățile de depozitare a furajelor și cerealelor
- 5 metri față de celule de siloz de cereale și furaje
- 10 metri față de celulele de silozuri de fermentare.

Se va încheia un contract cu o firmă specializată de vidanjare pentru transportul dejecțiilor animale pentru eliberarea platformei / depozitelor de colectare proprii funcțiunii (centru de echitație). Dejecțiile rezultate în cadrul centrului de echitație pot fi utilizate de către o fermă agricolă pentru fertilizarea solurilor.

Conform ordinului MS nr. 119/2014 - norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 11. Alin (1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: ..... 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: ..... 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: ..... 50 m

III.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR DIN PERSPECTIVA TIPURILOR DE PROPRIETATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este compus din mai multe parcele cu suprafața totală de aprox. 290467 mp (cca. 29,0 ha), iar suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de 461495,25 mp (aprox. 46,0 ha).

Conform Certificatului de Urbanism 2360/ 02.10.2019, zona de studiu este constituită din terenuri situate în intravilanul Municipiului Sibiu. Mare parte din imobilele se află în domeniul privat al Municipiului Sibiu, cu diverse categorii de folosință (drumuri, curți-construcții, pășuni).



Fig. 18. Extras din Baza de date spațială a Imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.

În bilanțul de mai jos, sunt redate imobilele din domeniul privat al UAT Municipiul Sibiu, domeniul public al statului (administrare Ministerul Transportului - linia CF, administrare Administrația Națională Apele Române - cursul Cibinului) și, de asemenea, sunt cumulate suprafețele care nu sunt intabulate, cel mai probabil, proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice. Parte dintre imobilele nu sunt înregistrare în baza de date ca fiind intravilane, însă conform PUG-ului aprobat, sunt imobile situate în intravilan (sunt cele marcate ca fiind neînregistrate ca intravilan în tabelul de mai jos).

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Categorie folosință	Proprietar teren	Intravilan
Suprafața totală a zonei de studiu	**461495,25**			
Suprafața terenurilor care au generat P.U.Z.	**267459,39**			
din care				
N.C. 129191	10904,09	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu	Da
N.C. 129192	32815,21	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129202	1671,84	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129203	11807,56	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129204	845,31	Drum	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129205	50326,95	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129938 dezmembrat din N.C. 129206	5088,87	Neproductiv	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129207	12598,58	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129208	670,32	Drum	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129209	16444,15	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Categorie folosință	Proprietar teren	Intravilan
N.C. 129210	64914,43	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129211	11821,58	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129212	15034,11	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129213	991,4	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129214	1900,09	Drum	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129215	916,03	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129216	2922,94	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129217	247,4	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129218	16244,37	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129886 dezmembrat din N.C. 129219	816,97	Drum	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129969 dezmembrat din N.C. 129220	8477,19	Pasune	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
Suprafața terenurilor intabulate cuprinse în zona de studiu (exceptând terenurile care au generat P.U.Z.)	**138695,85**			Da
N.C. 131000	53012,75 (din total 287282,2)	Pasune, drum	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Categorie folosință	Proprietar teren	Intravilan
N.C. 129193	1924,7 (din total 2156,96)	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129194	1193,01	Drum	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129196	1014,86	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129197	2143,04	Drum	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129703	25889,41	Ape curgatoare	Administratia Nationala Apele Romane - Administratia Bazinala a Apelor OLT - Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu (domeniu public stat)	Da
N.C. 119002	7224,3 (din total 84297,09)	Cai ferate	MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII (domeniu public stat)	Da
N.C. 119004	8137,92 (din total 61025,5)	Cai ferate	MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII (domeniu public stat)	Da
N.C. 129195	34151,74 (din total 41749,14)	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129198	900,02	Faneata	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129199	247,14	Drum	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129228	87,6 (din total 12227,52)	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 132711	5000	Faneata	Prop. privată (Cehan M., Cehan T., Cuzic M., Vesa C., Vesa G.)	Da
Suprafața terenurilor fără actualizare cadastrală, conform date preliminare Registrul parcelelor Municipiul Sibiu	**53920,48**			

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Categorie folosință	Proprietar teren	Intravilan
din care				
tarla 30, Nns 429/3	25495 (din total 27100)	-	CNAOGA / Administrația Națională „Apele Române" (domeniu public stat)	Da
tarla 27, Nns 394/15	13365 (din total 14400)	-	CNAOGA / Administrația Națională „Apele Române" (domeniu public stat)	Da
tarla 28, Nns 417/3	4485,97 (din total 13908)	-	CNAOGA / Administrația Națională „Apele Române" (domeniu public stat)	Da
F 469/1/2	7745,97 (din total 9912,18)	-	Proprietate privată (Avram)	Da
F 469/1/3	824 (din total 5961,5)	-	Proprietate privată (Giurcă)	Da
Cn 492/11	383,21	Canal	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
De 492/10, 465/2	424,03	Drum	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
Parcele proprietate privată, fără geometrie actualizate - 482/1/5 Kober Andrei, 482/1/27 Grun Iohann, 482/1/26 Reisenaeur Iosif	1197,3	-	Proprietate privată	Da

Tab. 5. - Bilanț privind suprafețele imobilelor din zona de studiu PUZ

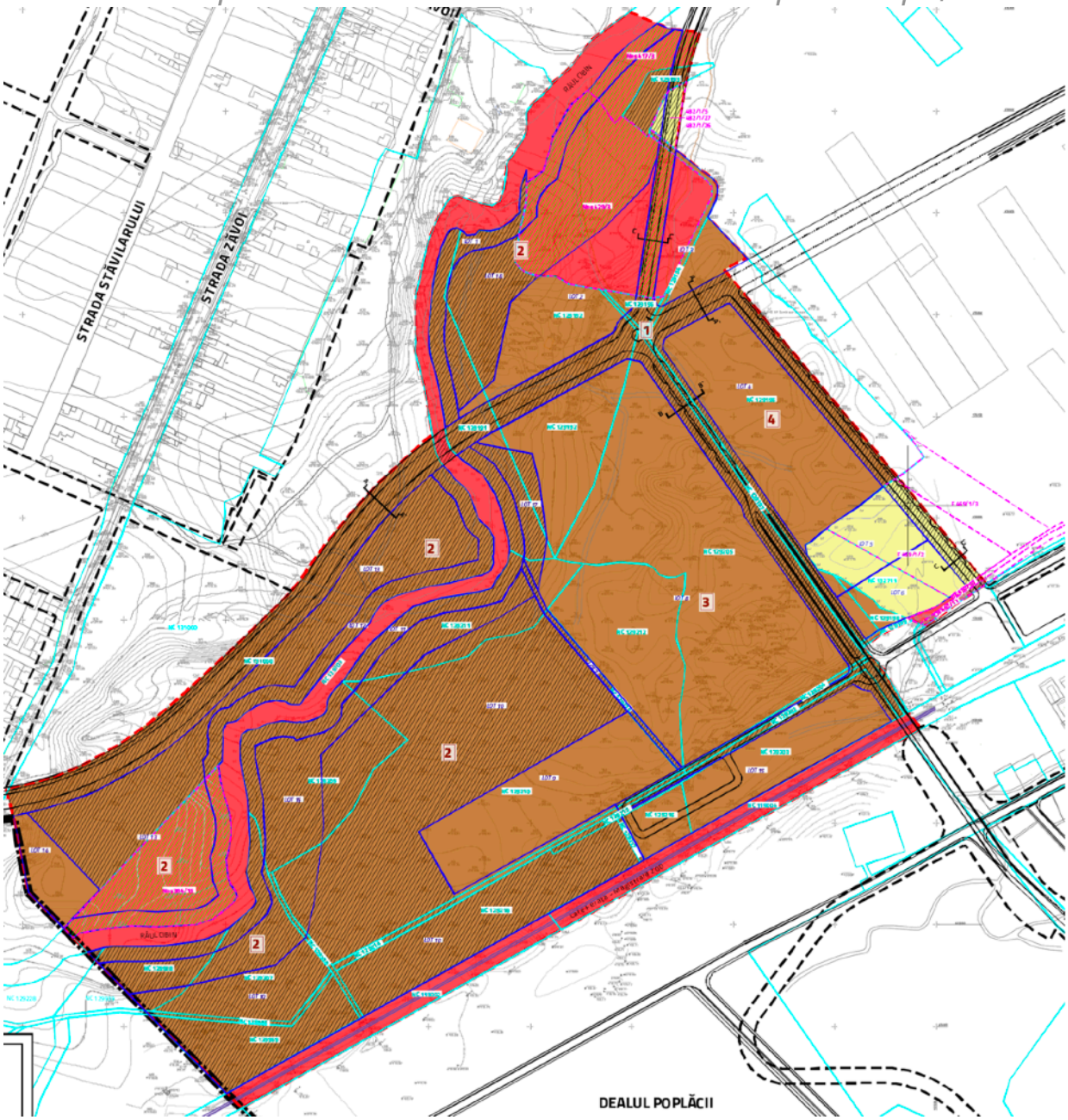


Fig. 19. Extras din planșa privind proprietatea asupra terenurilor. *Sursa: autor*

În situația existentă, la nivelul zonei studiate, se regăsesc terenuri cu următorul regim juridic:

1. Domeniu public al statului

- **Cursul Râului Cibin** (în Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală a Apelor Olt - Sistemul de Gospodărire a apelor Sibiu — nr. cad. 129703 - S = 25889,41 mp;
- **Terenurile adiacente Răului Sibiu** (în Administrația Națională "Apele Române") identificate în Registrul parcelelor al Municipiului Sibiu, după cum urmează:
  - Tarla 30 - Nns 429/3 - S = 25495 mp (din total 27100 mp);
  - Tarla 27, Nns 394/15 - S = 13365 mp (din total 14400 mp);
  - Tarla 28, Nns 417/3 - S = 4485,97 mp (din total 13908 mp);
  - De492/10, 465/2 - 424,03 mp;
- **Zona CFR** (În administrația Ministerului Transporturilor - Compania Națională de Căi Ferate C.F.R.-S.A. - nr. cad. 119002 (S = 7224,3 mp) și nr.cad.119004 (S = 8137,92 mp)

2. Terenuri proprietate privată/domeniu privat al U.A.T. Mun. Sibiu

N.C. 129191	10904,09	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129192	32815,21	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129202	1671,84	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129203	11807,56	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129204	845,31	Drum	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129205	50326,95	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129938 dezmembrat din N.C. 129206	5088,87	Neproductiv	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da

N.C. 129207	12598,58	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129208	670,32	Drum	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129209	16444,15	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129210	64914,43	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129211	11821,58	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129212	15034,11	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129213	991,4	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129214	1900,09	Drum	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129215	916,03	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129216	2922,94	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129217	247,4	Curti constructii	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129218	16244,37	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU/ Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129886 dezmembrat din N.C. 129219	816,97	Drum	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da

N.C. 129969 dezmembrat din N.C. 129220	8477,19	Pasune	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 131000	53012,75	Pasune, drum	Primaria Mun. Sibiu (domeniu privat)	Da
N.C. 129193	1924,7	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129194	1193,01	Drum	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129196	1014,86	Neproductiv	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129197	2143,04	Drum	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129195	34151,74	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129198	900,02	Faneata	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129199	247,14	Drum	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
N.C. 129228	87,6	Pasune	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
Cn 492/11	383,21	Canal	MUNICIPIUL SIBIU (domeniu privat)	Da
TOTAL	**362517,46**			

Tab. 6. Bilanț privind regimul de proprietate al terenurilor

3. Terenuri proprietate privată a peroanelor fizice sau juridice - intabulate sau identificate în Registrul parcelelor al Municipiului Sibiu

- F 469/1/2 - S = 7745,97mp (din total 9912,18mp)
- F 469/1/3 - S = 824 mp (din total 5961,5mp)
- Parcele proprietate privată, fără geometrie actualizată - 482/1/5 Kober Andrei, 482/1/27 Grun Iohann, 482/1/26 Reisenaeur Iosif - S = 1197,3;
- Teren intabulat: nr.cad. 132711 - S = 5000mp;

4. Terenuri domeniu public al U.A.T. Mun. Sibiu - identificate în Registrul parcelelor al Municipiului Sibiu

- De492/10 - S = 424,03 mp

A se consulta ***Planșa 4. Proprietatea asupra terenurilor*** aferentă P.U.Z. pentru identificarea facilă a acestora.

Se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- Instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație;
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguiri și regularizări de râuri;
- lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentarea cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și combatare a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale precum și de Administare publică și pentru învățământ, sănătate; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor arheologice, precum și parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării; ordinea publică și siguranța națională

Obiectivele de utilitate publică sunt listate pe planșa privind tipurile de proprietate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

1	CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE - PROPUSE (Str. Propusă 1, Str. Propusă 2, Str. Propusă 3, Str. Propusă 4)
2	PARCUL CIBIN CONSTITUIT DIN LOTURILE PROPUSE: 10, 13, 16, 17, 18
3	ZONA AGREMENT ȘI SPORT CONSTITUITĂ DIN LOTURILE PROPUSE: 8, 9
4	ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII CONSTITUITĂ DIN LOTUL PROPUS: 4

Propunerea de dezvoltare vizează următoarele aspecte care implică următoarele operațiuni:

Punerea în aplicare a propunerilor de dezvoltare urbanistică ale prezentului PUZ, respectiv viabilizarea imobilelor (accesuri, echipare edilitară), cât și conturarea unei zone verzi pentru sport și agrement de interes municipal, implică circulația terenurilor cuprinse în zona de studiu PUZ. Tipurile de utilizări ale terenurilor au fost cartate în cadrul Planului Urbanistic Zonal - *Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor.*

1. **Realizarea unui coridor verde de protecție în lungul Râului Cibin - coincide cu zona inundabilă - U.T.R. Va - Subzona spațiilor verzi din zona inundabilă (Loturile vizate: 1, 11, 12) și UTR Va - Subzona spațiilor verzi de loisir (Lot 10)**

În scopul amenajării spațiilor verzi publice se propune trecerea unor suprafețe din teren din domeniul privat al Municipiului Sibiu în domeniul public al Municipiului Sibiu. Scopul schimbării regimului juridic al terenurilor este amenajarea unui spațiu verde public coerent, reprezentativ pentru municipiu, în zona sud-vestică a orașului.

Conform cap. III, punctul 2 din Anexa 1 - *Lista ce cuprinde bunurile ce alcătuiesc domeniul public al statului și al U.A.T.* la *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,* parcurile publice și zonele de agrement se află în domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor.

Conform art. 18 alin. (9) din *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*: „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu". Astfel, prevederile din Planșa 4. Proprietatea asupra terenurilor, raportate la propunerile de circulația terenurilor, nu pot propune altceva decât trecerea în domeniul public a terenurilor proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice pentru toate suprafețele reglementate ca spații verzi.

Au fost declarate obiective de utilitate publică conform art. 2 alin. (1) punctul K) din Legea 255/2012: „lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **și/sau de amenajare de noi spații verzi.**

2. **Realizarea unui spațiu verde cu caracter de parc de agrement și sport - U.T.R. Va - Zona predominant verde destinată amenajărilor cu caracter sportiv și de agrement (Loturile vizate: 8,9)**

Au fost declarate obiective de utilitate publică conform art. 2 alin. (1) punctul K) din Legea 255/2012: „lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **și/sau de amenajare de noi spații verzi.**

Conform cap. III, punctul 2 din Anexa 1 - *Lista ce cuprinde bunurile ce alcătuiesc domeniul public al statului și al U.A.T.* la *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,* parcurile publice și zonele de agrement se află în domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor.

Conform art. 18 alin. (9) din *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*: „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu". Astfel, prevederile din Planșa 4. Proprietatea asupra terenurilor, raportate la propunerile de circulația terenurilor, nu pot propune altceva decât trecerea în domeniul public a terenurilor proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice pentru toate suprafețele reglementate ca spații verzi.

3. Realizarea sistemului de străzi - U.T.R. Tr

Pentru realizarea tramei stradale nord-sud și est-vest conform propunerilor directoare din P.U.G. Municipiului Sibiu, aprobat, este necesar transferul unor suprafețe din teren din domeniul privat al Municipiului Sibiu în domeniul public al Municipiului Sibiu și totodată, transferul unor bucăți de proprietăți private (ale persoanelor fizice și/sau juridice) în domeniul publicul al UAT Sibiu.

Conform art. 2 din *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare,* lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcări de interes național, județean și local au fost declarate lucrări de utilitate publică.

Conform cap. III, punctul 1 din Anexa 1 - *Lista ce cuprinde bunurile ce alcătuiesc domeniul public al statului și al U.A.T.* la *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,* drumurile comunale, vicinale și străzile se află în domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor.

4. Realizarea de fronturi stradale coerente - parcelar regulat

Pentru a putea realiza un parcelar regulat, construibil, al proprietăților private ale persoanelor fizice și juridice de pe frontul estic al străzii propuse 2 (Loturile 5 și 6) este necesară circulația terenurilor private (dezmembrare, comasare sub formă regulată) între ele, în vederea constituirii de fronturi la stradă cu o volumetrie coerentă.

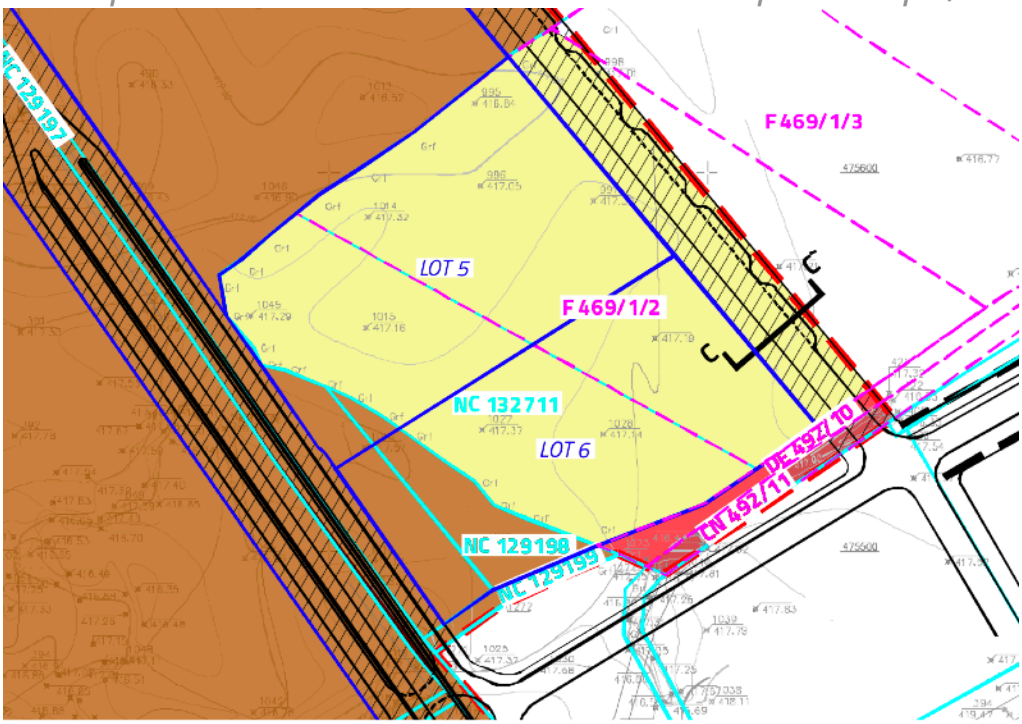


Fig. 20. Exemplificare privind modul de realizare a loturilor

Totodată, se propune o lotizare care să permită o construire coerentă în raport cu funcțiunile propuse și emiterea autorizațiilor de construire conform RLU. Loturile 5 și 6 reprezintă o soluție recomandată, dar nu obligatorie, fiind necesară o studiere suplimentară la nivel de PUD, conform schemei atașată în medalion în planșa privind tipurile de proprietate.

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Suprafață cedată pentru realizare circulații [mp]	Suprafață pentru realizare Operațiuni cadastrale [mp]	Observații
Suprafața totală a zonei de studiu	**461495,25**			-
Suprafața terenurilor care au generat P.U.Z.	**267459,39**			
din care				
N.C. 129191	10904,09	1484,56	2814,98 - LOT 1, 299,48 - LOT 2, 314,65 - LOT 8, 1800,97 - LOT 11, 2281,22 - LOT 17, 1805,75 - LOT 18	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum, parc-Lot 17,18), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 1, Lotul 2, Lotul 8, Lotul 11.

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Suprafață cedată pentru realizare circulații [mp]	Suprafață pentru realizare Operațiuni cadastrale [mp]	Observații
N.C. 129192	32815,21	4623,73	1443,2 - LOT 1, 8560,79 - LOT 2, 10368,85 - LOT 8, 1050,97 - LOT 17, 6759,75 - LOT 18	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum, parc - Lot 17,18), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 1, Lotul 2, Lotul 8.
N.C. 129202	1671,84	587,4	1084,4 - LOT 15	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 8 și Lotul 15.
N.C. 129203	11807,56	491,64	11315,91 - LOT 15 2582,47 - AFECTAT ZS CF	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 15.
N.C. 129204	845,31	845,31	-	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum).
N.C. 129205	50326,95	8055,27	42271,69 - LOT 8	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 8.
N.C. 129938 dezmembrat din N.C. 129206	5088,87		701,45 - LOT 10 1826,45 - LOT 11 2558,85 - LOT 16	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10,16), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 11.
N.C. 129207	12598,58		6723,97 - LOT 10 1980,75 - LOT 11 3893,86 - LOT 16	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10,16), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 11.
N.C. 129208	670,32		391,35 - LOT 10 278,97 - LOT 16 42,78 - AFECTAT ZP CF	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10,16).
N.C. 129209	16444,15		5118,31 - LOT 10 3196,53 - LOT 11 8127,85 - LOT 16	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10,16), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 11.
N.C. 129210	64914,43	655,28	17322,84 - LOT 9 43860,72 - LOT 10 96,91 - LOT 11 223,04 - LOT 15 2975,51 - LOT 16	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10,16), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 9, Lotul 11 și Lotul 15
N.C. 129211	11821,58		270,92 - LOT 7 1177,19 - LOT 8 2484,64 - LOT 10 3285,05 - LOT 11 4302,46 - LOT 16 301,39 - LOT 17	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10,16,17), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 7, Lotul 8, Lotul 11.

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Suprafață cedată pentru realizare circulații [mp]	Suprafață pentru realizare Operațiuni cadastrale [mp]	Observații
N.C. 129212	15034,11	30,75	14979,51 - LOT 8	Se transferă în trupul ce va deveni Lotul 8.
N.C. 129213	991,4	44,54	946,82 - LOT 7	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 7
N.C. 129214	1900,09	313,49	1586,6 - LOT 10	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum, parc - Lot 10).
N.C. 129215	916,03		466,12 - LOT 10 449,86 - LOT 15	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lot 10), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 15.
N.C. 129216	2922,94		2922,94 - LOT 15 624,94 - AFECTAT ZS CF	Se transferă în trupul ce va deveni Lotul 15
N.C. 129217	247,4		247,4 - LOT 10 57,07 - AFECTAT ZS CF	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10).
N.C. 129218	16244,37		9592,20 - LOT 10 3549,17 - AFECTAT ZS CF	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10).
N.C. 129886 dezmembrat din N.C. 129219	816,97		816,97 - LOT 10	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10).
N.C. 129969 dezmembrat din N.C. 129220	8477,19		8477,19 - LOT 10 1726,95 - AFECTAT ZS CF	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 10).
Suprafața terenurilor intabulate cuprinse în zona de studiu (exceptând terenurile care au generat P.U.Z.)	**138695,85**			
N.C. 131000	53012,75 (din total 287282,2)	16231,24	7298,11 - LOT 12 24916,28 - LOT 13 4566,01 - LOT 14	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum, parc - Lot 13), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 12 și Lotul 14
N.C. 129193	1925,6 (din total 2156,96)	330,43	1594,97 - LOT 18	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum, parc - Lot 18).
N.C. 129194	1193,01	243,31	884,97 - LOT 3 64,73 - LOT 18	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum, parc - Lot 18), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 3.

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Suprafață cedată pentru realizare circulații [mp]	Suprafață pentru realizare Operațiuni cadastrale [mp]	Observații
N.C. 129196	1014,86	625,81	337,57 - LOT 2 46,98 - LOT 3	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 2, Lotul 3
N.C. 129197	2143,04	2041,58	101,51 - LOT 2 48,96 - AFECTAT ZS CF	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 2
N.C. 129703	25889,41	-		*Râul Cibin - Nu se aduc modificări acestei parcele*
N.C. 119002	7224,3 (din total 84297,09)	-	7224,3 - AFECTAT ZS CF	Nu se aduc modificări acestei parcele
N.C. 119004	8137,92 (din total 61025,5)	-	8137,92 - AFECTAT ZS CF	Nu se aduc modificări acestei parcele
N.C. 129195	34151,74 (din total 41749,14)	8928,43	2620,22 - LOT 3 21653,56 - LOT 4 Propunere recomandată de lotizare (nu obligatorie.) 307,13 - LOT 5 686,3 - LOT 6	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 3, Lotul 4, Lotul 5 și Lotul 6 - pentru realizare front rectiliniu la stradă.
N.C. 129198	900,02	-	Propunere recomandată de lotizare (nu obligatorie.) 88,77 - LOT 5 811,25 - LOT 6	Se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 5 și Lotul 6, pentru realizare front rectiliniu la stradă.
N.C. 129199	247,14	247,14	-	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum)
N.C. 129228	87,6 (din total 12227,52)		87,6 - LOT 11	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 11).
N.C. 132711	5000		Propunere recomandată de lotizare (nu obligatorie.) 2415 - LOT 5 2585 - LOT 6	Se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 5 și Lotul 6, pentru realizare front rectiliniu la stradă.

Criteriu	Suprafața inițială [mp]	Suprafață cedată pentru realizare circulații [mp]	Suprafață pentru realizare Operațiuni cadastrale [mp]	Observații
Suprafața terenurilor fără actualizare cadastrală, conform date preliminare Registrul parcelelor Municipiul Sibiu	**53920,48**			
din care				
tarla 30, Nns 429/3	25495 (din total 27100)	2503,96	2169,75 - LOT 1 5374,47 - LOT 2 3646,26 - LOT 3 11792,87 - LOT 18	Parțial se transferă în administrarea domeniului public (pentru realizare drum, parc - Lot 13, 18), parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 1 și Lotul 2.
tarla 27, Nns 394/15	13365 (din total 14400)	-	13365 - LOT 13	Se transferă în proprietate publică (pentru realizare parc - Lotul 13).
tarla 28, Nns 417/3	4485,97 (din total 13908)	623,96	1448,25 - LOT 1 2413,76 - LOT 18	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum, parc - Lot 18), parțial se transferă în trupul ce va deveni Lotul 1.
F 469/1/2	7745,97 (din total 9912,18)	2139,26	Propunere recomandată de lotizare (nu obligatorie.) 3727,36 - LOT 5 1879,35 - LOT 6	Parțial se transferă în proprietate publică, parțial se transferă în trupurile ce vor deveni Lotul 5 și Lotul 6 (pentru realizare front rectiliniu la stradaă.
F 469/1/3	824 (din total 5961,5)	18,45	-	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum).
Cn 492/11	383,21	187,67	-	Parțial se transferă în proprietate publică (pentru realizare drum).
De 492/10, 465/2	424,03	-	-	Nu se aduc modificări acestei parcele.
Parcele proprietate privată, fără geometrie actualizate - 482/1/5 Kober Andrei, 482/1/27 Grun Iohann, 482/1/26 Reisenaeur Iosif	1197,3	929,2	268,11 - LOT 18	Geometriile parcelelor nu sunt actualizate la momentul elaborării PUZ, iar suprafața aferentă acestora are caracter estimativ.

Tab. 7. Bilanț privind circulația terenurilor

IV. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1.Modul de integrare a investiției propuse în prevederile PUG

PUG Municipiului Sibiu (vezi planșa de Reglementări) încadrează parte din malul sudic al râului Cibin (zona de SV a arealului studiat) drept „Complex de agrement, bază sportivă, bază hipică" și cele două maluri în arealul nordic al zonei de studiu, drept „Parcul Cibin Vest".

Investiția propusă se aliniază la politica de dezvoltare urbană stabilită de Strategia de Dezvoltare Urbană a Municipiului Sibiu 2015-2023, răspunzând la obiectivele formulate de Extinderea rețelei de spații verzi și a infrastructurii de agrement diversifică oferta de petrecere a timpului liber prin diversificarea infrastructurii de agrement, dezvoltarea infrastructurii sportive în vederea stimulării sportului în masă și reabilitarea, extinderea și interconectarea rețelei de spații verzi.

Investiția propusă se aliniază la politica de dezvoltare urbană stabilită de Ghidul de dezvoltare al Municipiului Sibiu 2014-2024 prin valorificarea peisajului natural, stimularea participării publice și coeziunii sociale prin cultură și sport și încurajarea dezvoltării sportului de masă, respectiv diversificarea ofertei existente.

Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren aflat într-o zonă privilegiată naturală, de-a lungul râului Cibin, cu potențial pentru realizarea unei amenajări peisagistice reprezentative și a unor construcții cu o arhitectură reper.

IV.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale

Consecințele economice și sociale ale PUZ propus sunt prezentate, mai jos:

- realizarea unei noi zone de agrement și sport, de importanță municipală, la confluența cartierelor Turnișor și Câmpușor, va aduce beneficii privind calitatea vieții în Municipiul Sibiu (creșterea suprafeței de spațiu verde public per locuitor, creșterea numărului de dotări de loisir, de dotări destinate sportului de masă);
- ca urmare a reglementării zonei corespunzător unei noi zone de agrement și sport de interes municipal, în condițiile accesării de fonduri sau asigurării de fonduri bugetare, se vor realiza noi spații care să găzduiască activități de interes public general, activități economice- servicii turistice și culturale;
- realizarea unei investiții în funcțiuni de interes public în zonă va avea un impact pozitiv asupra întregului Municipiu și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- construirea imobilelor care au generat PUZ creează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților noi propuse;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Sibiu și generează beneficii în plan economic;
- construirea terenurilor proprietate privată are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Sibiu (respectiv taxe și impozite pe clădiri).

IV.3. Categorii de costuri ce vor fi suportate de către investitori sau de către administrația publică locală

Cu privire la realizarea infrastructurii edilitare, PUZ-ul va genera costuri care vor fi suportate, după caz, de Administrația Publică Locală și/sau regiile, operatorii specifici. Cu privire la costurile de construire a infrastructurilor de circulație, acestea vor fi suportate de Administrația Publică Locală și în funcție de disponibilitate, se vor utiliza fonduri din bugetul local/fonduri structurale etc.

Cu privire la imobilele aflate în domeniul privat, pentru investițiile realizate de UAT Municipiul Sibiu (infrastructură sportivă, de agrement, spații verzi), costurile vor fi suportate de Administrația Publică Locală și în funcție de disponibilitate, se vor utiliza fonduri din bugetul local/fonduri structurale etc. În cazul în care se optează pentru realizarea unora dintre investiții prin intermediul parteneriatului public-privat, costurile pot fi suportate de operatorii care obțin aceste concesiuni, în condițiile stabilite de lege, în baza unui contract de concesiune, atribuit conform legii.

Pentru realizarea de investiții pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, costurile vor fi acoperite de beneficiari (inclusiv branșamente).

IV.4.Etapizarea realizării investițiilor

Varianta de concept de dezvoltare agreată se va putea realiza în etape:

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
ETAPA I - estimare iulie 2022-dec 2026 (4 ani și 6 luni)- 33,5 milioane Euro+TVA						
1. Operațiuni cadastrale inclusiv exproprieri - Total 498.000 Euro+TVA, durată 9 luni, estimare iulie 2022-mar 2023						
Operațiuni cadastrale, parcelare, exproprieri	**1.1. Realizarea documentațiilor cadastrale de parcelare**	Se va determina la momentul realizării proiectului tehnic (Cost estimativ: 100 Euro+TVA/lot) **Total estimat: 1800 Euro+TVA**	Bugetul Local	▪ obținere Certificat de Urbanism operațiuni cadastrale- 1 lună; ▪ realizare documentație reparcelare- 1 lună; ▪ obținere înscriere CF- 1 lună; **Durată: 3 luni** **Orizont de timp estimat: iulie-septembrie 2022**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu
	1.2. Exproprieri pentru cauze de utilitate publică ale terenurilor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de interes municipal	Se va determina la momentul realizării proiectului tehnic **(Cost estimativ: 150 lei/mp, conform Studiu de Piață 2022-Camera Notarilor Publici)** aprox. 6400mp de obținut **(expropriere)= 960000 lei/ estimare 480000 Euro**	Bugetul Local	▪ notificare proprietari privați persoane fizice sau juridice deținători ai terenurilor ▪ demararea etapizată a procedurilor de expropriere ▪ exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor **Durată: 6-12 luni** **vezi etape Legea 255/2010, completată, modificată** **Orizont de timp estimat: oct 2022-mar 2023**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
2a- Viabilizare edilitară- Utilități publice, tehnologice și echipare tehnico-edilitară-Total 1.316.500 Euro+TVA, durată 18 luni, estimare oct 2022-mar 2024						
Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării menajere	**2a.1. Casetarea rețelelor de aducțiune apă/ înlocuire magistrală, dacă este necesar**	Aprox. 1000 Euro/ ml intervenție, 600 ml **Cost estimativ: 600000 Euro+TVA**	Apă Canal Sibiu SA/ Bugetul Local al Municipiului Sibiu/ Fonduri structurale	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: oct 2022-mar 2024** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	Apă Canal Sibiu SA/ UAT Municipiul Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
	2a.2. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă și de asigurare a canalizării menajere pe toate străzile propuse și existente în vedere asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 200 Euro/ml intervenție rețea apă/ 200 Euro/ml intervenție rețea canalizare 950 ml străzi Etapa I- **Cost estimativ: 380000 Euro+TVA**	Apă Canal Sibiu SA/ Bugetul Local al Municipiului Sibiu/ Fonduri structurale	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: oct 2022-mar 2024** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	Apă Canal Sibiu SA/ UAT Municipiul Sibiu
Asigurarea alimentării cu energie electrică	**2a.3. Extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu**	Aprox. 100 Euro/ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 950 ml străzi Etapa I- **Cost estimativ: 95000 Euro+TVA**	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: oct 2022-mar 2024** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
Asigurarea furnizării serviciilor de telecomunicații	**2a.4. Extinderea rețelelor de telecomunicații de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu, doar dacă se consideră necesar**	Aprox. 70 Euro/ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 950 ml străzi Etapa I- **Cost estimativ: 66500 Euro+TVA**	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: oct 2022-mar 2024** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Sibiu
Asigurarea furnizării de gaze naturale	**2.a.5. Extinderea rețelelor de distribuție a gazelor naturale de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu**	Aprox. 100 Euro/ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 950 ml străzi Etapa I- **Cost estimativ: 95000 Euro+TVA**	Delgaz Grid SA/Eon Gaz+ Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: oct 2022-mar 2024** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	Delgaz Grid SA/Eon Gaz+ Municipiul Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
Asigurarea serviciilor de salubritate	**2a.6. Realizarea a cel puțin 4 puncte de colectare a deșeurilor menajere în sisteme subterane, care să asigure și colectare selectivă**	Aproximativ 20000 Euro+TVA/ unitate **Cost estimativ: 80000 Euro+TVA**	Finanțări guvernamentale, structurale/ Bugetul Local	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 1 lună ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 3 luni; **Durată: 12 luni** **Orizont de timp estimat: mar 2023-mar 2024**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu
2b- Viabilizare terenuri zona de studiu- Realizare Căi de comunicație și transport- Total 2.285.000 Euro+TVA, durată 24 luni, estimare mar 2023-mar 2025						
Creșterea accesibilității în teritoriu: Realizarea tramei stradale aferente Etapei I de dezvoltare	**2b.1. Realizarea Străzii Propusă 2 ca arteră cu 2 benzi de circulație, pistă de biciclete, trotuare pietonale și spațiu verde**	400 ml la un gabarit de 25m= 10000 mp structură rutieră estimare 100 Euro/ mp **Cost estimativ: 1000000 Euro+TVA**	Programul Național de Investiții Anghel Saligny/ POR Centru 2021-2027 / Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 5 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Asigurare finanțare până la semnare contract execuție, concomitent cu etapa de proiectare/ achiziție lucrări ▪ Implementarea proiectului: 12 luni; **Durată: 24 luni** **Orizont de timp estimat: mar 2023-mar 2025**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
	2.b.2. Realizarea Străzii Propusă 3 ca arteră cu 2 benzi de circulație, pistă de biciclete, trotuare pietonale și spațiu verde	300 ml la un gabarit de 17m= 5100 mp structură rutieră estimare 100 Euro/ mp **Cost estimativ: 510000 Euro+TVA**	Programul Național de Investiții Anghel Saligny/ POR Centru 2021-2027 / Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 5 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Asigurare finanțare până la semnare contract execuție, concomitent cu etapa de proiectare/ achiziție lucrări ▪ Implementarea proiectului: 12 luni; **Durată: 24 luni** **Orizont de timp estimat: mar 2023-mar 2025**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu
	2b.3. Realizarea Străzii Propuse 5 ca arteră cu 2 benzi de circulație și circulații pietonale	250 ml la un gabarit de 11m= 2750 mp structură rutieră estimare 100 Euro/ mp **Cost estimativ: 275000 Euro+TVA**	Programul Național de Investiții Anghel Saligny/ POR Centru 2021-2027 / Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 5 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Asigurare finanțare până la semnare contract execuție, concomitent cu etapa de proiectare/ achiziție lucrări ▪ Implementarea proiectului: 12 luni; **Durată: 24 luni** **Orizont de timp estimat: mar 2023-mar 2025**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
	2b.4. Realizarea unui pachet de parcări amenajate la sol	10000 mp structură rutieră estimare 50 Euro/ mp - capacitate inițială cca. 350 locuri de parcare **Cost estimativ: 500000 Euro+TVA**	Buget Local	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 1 lună ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: oct 2023-mar 2025**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu
3. Valorificarea terenurilor- construire - Total 17.070.000 Euro+TVA, durată 36 luni, estimare oct 2023-oct 2026						
Consolidarea rolului de oraș al sportului - creșterea calității dotărilor de tip agrement și sport	**3.1. Edificarea lotului aferent dotărilor de tip *Aquapark* (indoor și outdoor)**	**Indoor: Cost estimat de 4,6 mil Euro+TVA** (2000 mp la un cost estimativ de 2300 euro/mp) **Outdoor:** Cost estimat de **10,4 mil Euro+TVA** (8000 mp, la un cost estimativ de 1300 euro/mp) **Total indoor/ outdoor: 15 milioane Euro+TVA**	Buget Local/ Credit Furnizor/ investitori privați în cazul unui parteneriat public-privat-concesiune	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție/concesiune: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată:36 luni** **Orizont de timp estimat: oct 2023-oct 2026**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu/ partener PPP

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
	3.2. Edificarea lotului aferent dotărilor sportive de masă: ***Stadion, teren cu tribune de tip modular***	**Stadion** (suprafață de joc de 60x90m/ aprox. 5400 mp) **Cost estimat de 1,08 milioane Euro+TVA** la un cost estimativ 200 euro/ mp **Tribune și vestiare modulare** (suprafața cca. 500 mp) - **cost estimat la 250000 Euro+TVA** la un cost estimativ 500 euro/ mp **Total: 1,32 milioane Euro+TVA**	Buget Local/ Finanțări Guvernamentale dedicate	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare SF/DTAC: 1 lună ▪ Realizare SF/DTAC: 4 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 3 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului -Design&Build: 12 luni; **Durată: 24 luni** **Orizont de timp estimat: mar 2024-mar 2026**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu
	3.3. Realizarea terenurilor de sport destinate publicului	**Cost estimat de 750000 Euro+TVA** (aprox. 3800 mp, la un cost estimativ 200 euro/mp	Bugetul Local/ Finanțări structurale sau guvernamentale disponibile	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 1 lună ▪ Realizare SF/DTAC/ PT: 3 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 2 luni; ▪ Implementarea proiectului: 5 luni; **Durată: 12 luni** **Orizont de timp estimat: mar 2025-mar 2026**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
4. Amenajare Coridoare verzi și spații verzi publice- Total 12.400.000 Euro+TVA, durată 42 luni, estimare iul 2023-dec 2026						
Creșterea suprafeței de spațiu verde și ameliorarea microclimatului local	**4.1. Amenajarea unui parc public pe malul drept al Râului Cibin**	**cost estimat de 10 milioane Euro +TVA** (cca. 10 ha - la un cost estimativ de 1 milion Euro +TVA / ha)	POR Centru 2021-2027 /PNRR/ Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 21 luni; **Durată: 42 luni (obținere finanțare concomitent, dacă se utilizează fonduri structurale PNRR - finalizare până în dec 2026), total 52 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2023-dec 2026**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
	4.2. Amenajarea spațiilor verzi din zona inundabilă	**cost estimat de 2,4 milioane Euro+TVA** (8 ha- cost estimativ de 300000 Euro/ ha)	POR Centru 2021-2027 /PNRR/ Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 21 luni; **Durată: 42 luni (obținere finanțare concomitent, dacă se utilizează fonduri structurale PNRR - finalizare până în dec 2026), total 42 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2023-dec 2026**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
ETAPA II- estimare ian 2026-iul 2030 (4 ani și 6 luni)- 23,9 milioane Euro+TVA						
1. Căi de comunicație și transport- Extindere infrastructură rutieră Etapa II- - Total 4.129.000 Euro+TVA, durată 30 luni, estimare ian 2026-iul 2028						
Creșterea accesibilității în teritoriu: Realizarea tramei stradale aferente Etapei II de dezvoltare	**1.1.Realizarea pasajului peste calea ferată în continuarea Străzii Propuse 2 ca arteră cu 2 benzi de circulație, pistă de biciclete, trotuare pietonale - arteră ce se conectează cu Str. Preot Bacca**	**Cost estimat de 3,5 mil Euro + TVA** (cca. 350 ml) - la un cost estimativ de 10000 euro/ml	Programul Național de Investiții Anghel Saligny/ POR Centru 2021-2027 / Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 5 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Asigurare finanțare până la semnare contract execuție, concomitent cu etapa de proiectare/ achiziție lucrări ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată: 30 luni** **Orizont de timp estimat: ian 2026-iul 2028** *** se poate realiza anticipat în etapa I, dacă se asigură sursa de finanțare**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu

	1.2. Realizarea Străzii Propuse 4, ca arteră cu 2 benzi de circulație, trotuare pietonale (17m gabarit) ce se conectează cu strada prelungită la S din strada 5	370 ml la un gabarit de 17m= 6290 mp structură rutieră estimare 100 Euro/mp **Cost estimativ: 629000 Euro+TVA**	Programul Național de Investiții Anghel Saligny/ POR Centru 2021-2027 / Alte finanțări guvernamentale/ structurale disponibile/ Buget Local (co-finanțare/ integral)	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 5 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Asigurare finanțare până la semnare contract execuție, concomitent cu etapa de proiectare/ achiziție lucrări ▪ Implementarea proiectului: 12 luni; **Durată: 24 luni** **Orizont de timp estimat: ian 2026-ian 2028**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu
2. Utilități publice, tehnologice și echipare tehnico-edilitară- - Total 4.741.200 Euro+TVA, durată 27 luni, estimare ian 2026- mar 2029						
Îmbunătățirea alimentării cu energie electrică	**2.a.1. Devierea rețelelor de alimentare cu energie electrică aeriene (LEA 110kv) și transformarea în linii electrice subterane (LES 110kv)**	**Cost estimat la 4,5 milioane Euro+TVA** Aprox. 3000 Euro/ml intervenție- 1,5 km rețea	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată: 27 luni** **Orizont de timp estimat: ian 2027- mar 2029** ***Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.***	nerealizat	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu

	2a.2. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă și de asigurare a canalizării menajere pe toate străzile propuse și existente în vedere asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 200 Euro/ ml intervenție rețea apă/ 200 Euro/ml intervenție rețea canalizare 360 ml străzi Etapa II- **Cost estimativ: 144000 Euro+TVA**	Apă Canal Sibiu SA/ Bugetul Local al Municipiului Sibiu/ Fonduri structurale	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: ian 2026-iul 2027** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	Apă Canal Sibiu SA/ UAT Municipiul Sibiu
	2a.3. Extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 100 Euro/ ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 360 ml străzi Etapa II- **Cost estimativ: 36000 Euro+TVA**	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: ian 2026-iul 2027** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu

	2a.4. Extinderea rețelelor de telecomunicații de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu, doar dacă se consideră necesar	Aprox. 70 Euro/ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 360 ml străzi Etapa II- **Cost estimativ: 25200 Euro+TVA**	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: ian 2026-iul 2027** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Sibiu
	2.a.5. Extinderea rețelelor de distribuție a gazelor naturale de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 100 Euro/ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 360 ml străzi Etapa I- **Cost estimativ: 36000 Euro+TVA**	Delgaz Grid SA/Eon Gaz+ Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: ian 2026-iul 2027** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	Delgaz Grid SA/Eon Gaz+ Municipiul Sibiu

3. Valorificarea terenurilor- Total 15.000.000 Euro+TVA, durată 36 luni, estimare iul 2027- iul 2030						
Valorificarea oportunităților de edificare a resurselor de teren disponibile	**3.1. Edificarea lotului aferent centrului Spa & Wellness**	**Cost estimat de 3,5 milioane Euro+TVA** (cca. 2000 mp- la un cost estimativ de 1750 euro/mp)	Fonduri private	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată:30 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2027-ian 2030**	nerealizat	Investitori privați
	3.2. Edificarea lotului aferent centrului Hipic	**Cost estimat de 4,5 milioane Euro+TVA** (cca. 4500 mp) - la un cost estimativ de 1000 euro/mp	Bugetul Local/ Finanțări guvernamentale sau structurale/ Concesiune lucrări	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție/concesiune: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată:36 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2027-iul 2030**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu/ partener PPP, dacă se optează pentru PPP

	3.3. Edificarea lotului destinat instituțiilor și serviciilor publice - Realizarea unei structuri de cazare	**Cost estimativ de 2 milioane de Euro+TVA** (1000 euro/mp - suprafață estimată 2000mp)	Bugetul Local/ Finanțări guvernamentale sau structurale/ Concesiune lucrări	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție/concesiune: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată:36 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2027-iul 2030**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu/ partener PPP, dacă se optează pentru PPP
	3.4. Edificarea loturilor din sud-estul zonei de studiu aflate în proprietate privată destinate funcțiunilor mixte - funcțiuni mixte - hoteluri, birouri, comerț, servicii;	**Cost estimativ de 5 milioane de Euro+TVA** (1000 euro/mp - suprafață estimată 5000mp)	Fonduri private	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată:30 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2027-ian 2030**	nerealizat	Investitori privați

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni/ Obiective	**Denumire investiții**	**Evaluare estimativă**	**Surse posibile finanțare**	**Etape de realizare a investiției**	**Stadiul implementării**	**Părți responsabile implementare**
ETAPA III - estimare iulie 2029-iul 2033 (4 ani)- 14 milioane Euro+TVA						
1. Căi de comunicație și transport- Total 9.760.000 Euro+TVA, durată 36 luni, estimare iul 2029- iul 2032						
Creșterea accesibilității în teritoriu: Realizarea tramei stradale aferente Etapei III de dezvoltare	**Realizarea arterei de circulație rutieră de importanță municipală - Strada Propusă 1 - ca arteră cu 4 benzi de circulație, pistă de biciclete, spații verzi, parcaje laterale și trotuare pietonale**	Aprox. 700 Euro/ mp (similar pasaj- pod rutier peste Cibin)- 4000 mp -2,8 milioane Euro+TVA pod+600 ml la un gabarit de 28,5m= 17100 mp structură rutieră estimare 100 Euro/mp -1,71 milioane Euro+TVA **Cost estimativ: 4,51 milioane Euro+TVA**	Buget Local/ Finanțări guvernamentale, alte tipuri de finanțări	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 5 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Asigurare finanțare până la semnare contract execuție, concomitent cu etapa de proiectare/ achiziție lucrări ▪ Implementarea proiectului: 24 luni; **Durată: 36 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2029-iul 2032**	nerealizat	UAT Mun. Sibiu
	Realizarea unui parcaj suprateran în sudul zonei de studiu	**Cost estimativ: 5 milioane Euro+TVA** asigurare 500 locuri de parcare - 10000 Euro/loc de parcare	Bugetul Local/ Finanțări guvernamentale sau structurale/ Concesiune lucrări	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 1 lună ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție/concesiune: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 27 luni; **Durată: 36 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2029-iul 2032**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu/ partener PPP, dacă se optează pentru PPP

	Realizarea unui pachet de parcări amenajate la sol in nord-vestul zonei de studiu	4500 mp structură rutieră estimare 50 Euro/ mp - capacitate inițială cca. 80 locuri de parcare **Cost estimativ: 225000 Euro+TVA**	Buget Local/ Finanțări guvernamentale, alte tipuri de finanțări	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 1 lună ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2029-ian 2031**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu
2. Utilități publice, tehnologice și echipare tehnico-edilitară- - Total 296.200 Euro+TVA, durată 18 luni, estimare iul 2029-ian 2031						
	2a.1. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă și de asigurare a canalizării menajere pe toate străzile propuse și existente în vedere asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 200 Euro/ ml intervenție rețea apă/ 200 Euro/ml intervenție rețea 160 ml străzi Etapa III- **Cost estimativ: 64000 Euro+TVA**	Apă Canal Sibiu SA/ Bugetul Local al Municipiului Sibiu/ Fonduri structurale	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2029-ian 2031** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	Apă Canal Sibiu SA/ UAT Municipiul Sibiu

	2a.2. Extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 100 Euro/ ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 860 ml străzi Etapa III- **Cost estimativ: 86000 Euro+TVA**	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2029-ian 2031** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	SDEE Transilvania Sud SA, Municipiul Sibiu
	2a.3. Extinderea rețelelor de telecomunicații de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu, doar dacă se consideră necesar	Aprox. 70 Euro/ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 860 ml străzi Etapa III- **Cost estimativ: 60200 Euro+TVA**	TELEKOM România Communications SA + Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2029-ian 2031** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	TELEKOM România Communicatiions SA + Municipiul Sibiu

	2.a.4. Extinderea rețelelor de distribuție a gazelor naturale de-a lungul străzilor propuse în vederea asigurării condițiilor de branșare a tuturor imobilelor din zona de studiu	Aprox. 100 Euro/ ml, inclusiv costuri conexe posturi trafo 860 ml străzi Etapa I- **Cost estimativ: 86000 Euro+TVA**	Delgaz Grid SA/Eon Gaz+ Municipiul Sibiu	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare rețele: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 9 luni; **Durată: 18 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2029-ian 2031** ▪ **Etapa se poate desfășura și secvențial, pe anumite tronsoane de stradă nou propuse.*	nerealizat	Delgaz Grid SA/Eon Gaz+ Municipiul Sibiu
3. Valorificarea terenurilor - Total 4.000.000 Euro+TVA, durată 36 luni, estimare iul 2030- iul 2033						
Consolidare a rolului de oraș cultural - creșterea calității dotărilor de tip cultural	**3.1.Edificarea lotului aferent centrului cultural aflat pe malul nordic al Râului Cibin**	**Cost estimat de 2 milioane Euro +TVA** (cca. 2000 mp - la un cost estimativ de 1000 euro/mp	Bugetul Local/ Finanțări guvernamentale sau structurale/ Concesiune lucrări	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Achiziție servicii proiectare: 3 luni ▪ Realizare SF/DTAC și proiect tehnic: 4 luni; ▪ Achiziție lucrări execuție/concesiune: 3 luni ▪ Implementarea proiectului: 24 luni; **Durată: 36 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2030-iul 2033**	nerealizat	UAT Municipiul Sibiu/ partener PPP, dacă se optează pentru PPP

	3.2. Edificarea loturilor din nord-estul zonei de studiu aflate în proprietate privată destinate funcțiunilor mixte - funcțiuni mixte - hoteluri, birouri, comerț, servicii;	**Cost estimativ de 2 milioane de Euro+TVA** (1000 euro/mp - suprafață estimată 2000mp)	Fonduri private	▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare DTAC și proiect tehnic: 7 luni; ▪ Obținere Autorizație de Construire, inclusiv avize: 4 luni; ▪ Implementarea proiectului: 18 luni; **Durată:30 luni** **Orizont de timp estimat: iul 2030-ian 2033**	nerealizat	Investitori privați

* *Costurile incluse în prezentul plan de acțiune nu conțin TVA și sunt estimative (investiții publice și private cumulate de 70,3 milioane Euro+TVA, desfășurate de-a lungul a 11 ani, iulie 2022- iulie 2033), având la baza valori utilizate în proiecte similare la nivelul anului 2021. Duratele de implementare propuse sunt estimate, având la baza informațiile disponibile/duratele de timp specifice procedurilor, așa cum se pot implementa legislativ la nivelul anului 2021. Rolul acestui plan de acțiune este de a oferi UAT Municipiul Sibiu un instrument de planificare a eforturilor de punere în aplicare a investițiilor propuse prin PUZ, acesta având un rol orientativ, dar realist, însă nu executiv, având în vedere plaja largă de elemente necunoscute care pot interveni în astfel de planificări pe termen lung (de finanțare, execuție etc.)*

Șef proiect,

urb. Mihaela PUȘNAVA

Manager Proiect,

Dr. Urb.-dipl. Urbanist Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

Dr. Urb.-dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Echipă de elaborare

urb. Laura FERĂSTRĂU

urb. Beatrice GHEORGHIU

urb. Teodor MANEA

Dr. Urb.-dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Dr. Urb.-dipl. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

urb. Mihaela PUȘNAVA