

MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea Proiectului

CONSTRUIRE CAMPUS INTEGRAT PENTRU ÎNVĂȚĂMÎNT DUAL-PRODUAL

II. Titular

UNIVERSITATEA LUCIAN BLAGA SIBIU, cu sediul în Sibiu, Bulevardul Victoriei nr. 10.

III. Descrierea proiectului

III.01 – Obiectul proiectului

- denumire: CONSTRUIRE CAMPUS INTEGRAT PENTRU ÎNVĂȚĂMÎNT DUAL-PRODUAL

- amplasament: Str. Calea Dumbrăvii 133-135, Sibiu

- proiectant general: S.C. GRAFISIS S.R.L. - Piața Mică nr. 7, et. II, apt. 2, Sibiu

- număr proiect: 641/2023

- faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

III.02 – Caracteristicile amplasamentului

Terenul care face obiectul PUZ este înscris în CF Sibiu nr. top. 136092 și are o suprafață de 20,000 mp. Condițiile de amplasare și de realizare a construcțiilor sunt stabilite prin P.U.G. Sibiu, Codul Civil și Certificatul de Urbanism nr. 167 din 15.03.2023 emis de Primăria Municipiului Sibiu. Prin respectivul P.U.Z., pe acest teren se propun 4 imobile, 2 terenuri de sport și 147 parcări supratere - care se constituie într-un campus universitar.

IV. Justificarea necesității proiectului

Zona care face obiectul studiului prezentului PUZ este o zonă prevăzută în PUG Sibiu 2011 a se dezvolta conform specificațiilor respective, cuprinse în PUG și RLU. În momentul de față, în zonă se află construcții de tip locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Datorită presiunilor investiționale, zona tinde să se urbanizeze, iar acest proces trebuie făcut conform reglementărilor din PUG Sibiu și RLU.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona se afla în proximitatea unei artere importante de circulație a municipiului Sibiu, Calea Dumbrăvii, care face legătura cu zone de interes turistic ale municipiului – ex. grădina zoologică, muzeul Astra- dar și cu puncte de interes turistic național, cum este stațiunea Paltinis.

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat – UTR Siretului- se afla în partea de sud a municipiului Sibiu, fiind –în momentul constituirii sale ca depou al transportului în comun – la marginea orașului. Depoul Tursib SA este marginit de o zonă compactă de locuințe individuale, la nord și la est, și de locuințe colective, la vest și la sud, construite ulterior constituirii depoului Tursib.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural este irelevant, cadrul urban existent este predominant, și este format din ansamblul construcțiilor existente. Cadrul natural se constituie din perspectiva varfurilor muntoase ale masivului Făgăraș.

2.4 Circulația

Circulația rutieră se desfășoară în principal pe Calea Dumbrăvii, care este una dintre principalele artere de circulație rutieră a municipiului Sibiu, iar o mică parte din acest flux se directionează spre ansamblul de locuințe colective aflat pe amplasament. Circulația este completată de drumul care face legătura directă din Calea Dumbrăvii cu strada Ariesului.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele care marginesc aleile rutiere.

Circulația bicicletelor este directionată pe Calea Dumbrăvii, pe pista de biciclete existentă.

2.5 Ocuparea terenurilor

În cadrul UTR Siretului, ocuparea terenurilor este făcută în mod inegal, respectiv depoul Tursib ocupă o suprafață de cca 5 ha, respectiv o suprafață mare de teren alocată unei singure funcțiuni, cu caracter industrial, îngreunând atât circulația rutieră dinspre strada Ariesului cât și circulația pietonală în întreaga zonă.

2.6 Echiparea edilitară

Zona este echipată cu rețele de apă curentă, canalizare (conductele magistrale se află pe Calea Dumbrăvii), energie electrică și gaz metan. Dimensiunile existente precum și posibilitățile de alimentare a construcțiilor propuse vor face obiectul unor viitoare studii de soluție.

2.7 Probleme de mediu

În cadrul UTR Siretului, depoul Tursib a fost un factor care –în mod constant– a avut un mare potențial de agresiune asupra factorilor de mediu.

Factori de mediu:

- poluarea fonică – este datorată programului mijloacelor de transport în comun care vin și pleacă din depou la orele la care, în imobilele din vecinătate, populația se odihnește.
- poluarea aerului – este datorată gazelor de esapament, inerente unei aglomerări de autovehicule.
- poluarea solului și subsolului – este posibil ca solul să fie parțial contaminat, cu scurgeri de carburanți, uleiuri minerale etc, dar acest fapt poate fi verificat prin analize de sol, la cererea Agenției de Mediu Sibiu.

2.8 Opțiuni ale populației

În urma consultării publice organizate de Primăria Sibiu, se vor colecta opiniile populației referitoare la oportunitatea re-locării depoului Tursib și construirea unui cartier de locuințe colective cu dotări aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu există studii de fundamentare pentru această zonă.

3.2 Propuneri ale PUG

Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu, aprobat în aprilie 2011, prevede ca subzonele din UTR Siretului să aibă următoarele funcțiuni:

- UTR Siretului_a – locuințe colective: funcțiunea existentă trebuie păstrată, fără a fi permisă extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente, precum și construirea unor clădiri noi. Singurele operațiuni permise sunt termoizolarea unitară a construcțiilor existente, amenajarea locurilor de joacă între blocuri etc.
- UTR Siretului_b – Baza Tursib: din acest punct de vedere, PUG-ul este permisiv în ceea ce privește funcțiunile viitoare, restricționând utilizarea terenului la POT max = 70% și CUT max = 1.6
- UTR Siretului_c – Spații verzi: suprafețele care au această destinație prin PUG se afla, una dintre ele, în mijlocul unui cvartal de locuințe colective de pe strada Siretului (vezi planșa A01), unde se propune amenajarea unui loc de joacă pentru copii, iar alte două sunt în proximitatea Paraului Sapunului, unde se propune eliberarea malului nordic al Paraului Sapunului de construcțiile ilegale și parazitare, și amenajarea unor spații verzi.
- UTR Siretului_d – locuințe unifamiliale – respectivele locuințe sunt organizate în două ansambluri reduse ca dimensiuni, pentru care sunt impuse condiții de înălțime, POT max = 30%, CUT max = 0.7, precum și restricții de împartire a loturilor existente.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cea mai importantă prevedere a PUG-ului, din acest punct de vedere, o constituie punerea în valoare a malului Paraului Sapunului, prin amenajarea unor spații verzi –loc de joacă, spații de odihnă și promenadă- pe malul nordic al acestuia, în zonele indicate

3.4 Modernizarea circulației

În conformitate cu prevederile din PUG Sibiu, s-a prevăzut crearea unei legături între strada Ariesului și strada Siretului. Circulația rutieră a fost, în acest fel, îmbunătățită în mod considerabil, de asemenea posibilitatea parcarilor supraterrane.

3.5 Zonificare funcțională

Zona studiată va avea un caracter unitar, și anume va fi destinată exclusiv funcțiunii de campus universitar. Se vor admite ca utilizări: rețele de echipare edilitară, căi de acces carosabile și pietonale, spații publice și zone verzi cu rol de agrement, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea rețelilor de utilități existente în zona (energie electrică, gaz metan, apă și canalizare, rețele de fibră optică și telecomunicații) se vor face respectând următoarele condiții:

- se vor realiza studii de soluție pentru fiecare dintre utilitățile necesare (gaz metan, energie electrică, apă și canalizare), în mod unitar pentru întreaga subzonă UTR Siretului_b (Baza Tursib), în conformitate cu datele cuprinse în prezentul PUZ.
- rețelele de utilități se vor amplasa subteran, toate utilitățile existente pe amplasament, care sunt amplasate supraterran, se vor dezafecta și înlocui.
- se vor prevedea canale subterane comune pentru utilizatorii de fibră optică (RCS-RDS, Romtelecom etc)
- se interzice amplasarea pe fațadele clădirilor, atât a celor propuse prin prezentul PUZ cât și a celor existente, a firidelor de conexiune, paturilor de cablu, bransamentelor aeriene, antenelor parabolice și a oricaror elemente care pot fi montate în interiorul clădirilor.

3.7 Protecția mediului

Obiectivele propuse prin prezentul PUZ nu au impact semnificativ asupra mediului și nu se impun măsuri suplimentare de protecție a mediului. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zona, astfel:

- racordarea la rețelele de apă potabilă – din Calea Dumbravii, pe baza studiului de soluție avizat de Agenția de apă-canal SA
- racordarea la rețeaua de canalizare (sistem separativ) – din Calea Dumbravii, pe baza studiului de soluție avizat de Agenția de apă-canal SA.
- racordarea la rețeaua de energie electrică – subteran, pe baza studiului de soluție și a avizului de racordare eliberat de Electrica SA
- racordarea la rețeaua de gaze naturale – subteran, pe baza studiului de soluție avizat de E-On SA.

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate în pubele de câte 1100 l., de tip igloo, cu selectare pe 5 fracții: hârtie și carton, plastic și metal, sticlă, biodegradabile și reziduale, conform Regulamentului serviciului de salubritate pentru jud. Sibiu, pubelele tip igloo fiind dimensionate pentru efectivul de 250 persoane estimat pentru acest Campus.

3.8 Obiective de utilitate publică

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.

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ GENERATOARE PUZ (face parte din UTR Siretului_b) S= 20000.20 mp		
REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS: P, P+1, P+3		
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISĂ: 20 m		
	mp	%
S teren	20000.20	100%
S construită existentă	30.05	0.15%
S construită propusă	5570.70	27.85%
S construită rezultată	5600.75	28.00%
S desfășurată existentă	30.05	0.00
S desfășurată propusă	10738.70	0.53
S desfășurată rezultată	10768.75	0.53
S spații verzi	6486.71	32.43%
Salei (carosabil & pietonal)	7912.74	39.57%
POT propus = 28.00%		CUT propus = 0.53

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma aprobării prezentului PUZ și RLU de către Consiliul Local Sibiu, se va elibera un nou certificat de urbanism pentru fiecare amplasament -în măsura cererii acestora- iar ulterior se va elibera autorizația de construire, pe baza documentației D.T.A.C.

Întocmit,
arh. Vladimir Grigorov