

MEMORIU DE PREZENTARE NON TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA BUZIASULUI

(teren cuprins intre: str. Nicolae D. Cocea, str. Atanasie Marian Marinescu, str. Recoltei, str. Legumiculturii)

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA BUZIASULUI
Nr. proiect	:	233/A
Beneficiar	:	MUNICIPIUL TIMISOARA
Proiectant general	:	S.C. ATELIER RGS S.R.L. Arh. ALIDEIA SUCIU
Data elaborării	:	OCT. 2015

1.2. *Obiectul PUZ*

Prin Planul urbanistic Zonal- Calea Buziasului, conform cu tema de proiectare, se dorește dezvoltarea infrastructurii sportive și de agrement prin introducerea în arealul studiat a unui teren de rugby prevăzut cu o tribună de 5.000 locuri; a două tribune secundare cu capacitatea însumată de 5000 locuri; a unui teren multifuncțional ;a unei baze de sportive de înot compusă din bazin de înot acoperit și bazin de înot în aer liber cât și amenajarea spațiului verde ca parc cu stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu construcții pentru utilitate publică, destinație sport și agrement, cuprinse în suprafața totală de 53.542mp; conform: C.F. nr 401108-17906mp și C.F. nr 407174-17636mp, C.F. nr 433317, top 29035/2- 18000mp.

Terenul are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:
nord -str. Recoltei, teren viran delimitat de front continuu de locuințe colective și baza sportivă
est -str. Atanasie Marian Marinescu, baza sportivă
sud -str. Nicolae D. Cocea și
vest -str. Legumiculturii, teren viran și imobil locuințe colective

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. *Evoluția zonei*

Terenul în studiu, are formă neregulată, și este delimitat de str. Recoltei la nord, str. Atanasie Marian Marinescu la est, str. Nicolae D. Cocea la sud și str. Legumiculturii la vest.

In zona este prezenta locuirea individuala pe parcele private si locuirea colectiva realizata printrun program de sistematizare specific anilor anterior evenimentelor din 1989, pe terenuri rezultate din procesului de expropriere.

Cvartalul delimitat de aceste strazi contine in partea de nord-est o baza sportiva prevazuta cu sase terenuri de tenis descoperite si unul acoperit; un teren de fotbal, o zona virana, un teren retrocedat in baza legii 10 cat completata cu un ansamblu de locuinte colective, in regim de inaltime P+4E+M, amplasate relativ liniar in partea de nord-est.

Exterior cvartalului delimitat de aceste strazi se gaseste o zona de locuit, exceptie facand frontul nordic a str. Recoltei unde se gasesc, la extremitatile acesteia, doua zone de institutii publice si de interes local –educatie- la est o cresa-gradinita si la vest Colegiul Tehnic Electrotimis. Gradinita ocupa un cvartal si este delimitata de strazi. Colegiul Tehnic Electrotimis este o institutie cu traditie, liceu industrial si scoala profesionala, a fost infiintata in anul 1973. Aceasta functioneaza int-un ansamblu de cladiri care ocupa o suprafata generoasa de teren.

Zona de locuit este reprezentata de locuire individuala pe parcele cu imobile cu regim mic de inaltime pentru str. Legumiculturii, str. Nicolae D. Cocea si str. Atanasie Marian Marinescu, adica est-sud-vest si locuire colectiva in imobile de locuinte colective in regim de inaltime P+4E(+M), la nord –str. Recoltei.

Zona de nord (fata de zona studziata) –zona cu locuinte colective, a facut parte din strategia de dezvoltare specifica perioadei comuniste. Amplasarea imobilelor s-a facut dupa criteriile specifice acelei perioade. Zona este puternic densificata si prezinta disfunctionalitati in ceea ce priveste traseul stradal.

La est si la sud (str. Atanasie Marian Marinescu si str. Nicolae D. Cocea) se gasesc loturi prevazute cu imobile amplasate preponderent cu aliniamentul la limita de proprietate cu strada si ocupand si o laterala cu locuinta. Imobile au regim de inaltime P, P+E/P+M sau P+E+M si sunt realizate in etape diferite cat si in tr-o maniera stilistica diversa.

La est, str. Legumiculturii prezinta un fond construit redus, loturile reprezinta dosuri de parcele cu frontul la Calea Urseni. Constructiile, sunt amplasate sunt rezultatul tendintei de densificare a zonei prin impartirea loturilor cu acces la doua strazi. Procesul este redus ca amploare pana la ora actuala si reprezinta un aspect ireversibil. Acest aspect va determina in timp realizarea unui front pe aceasta strada (care trebuie reglementat) front care partial va intra in dialog cu limita de vest a parcelei studiate.

Noul PUG al Municipiului Timisoara care se afla intr-o faza avansata de avizare si aprobare propune pastrarea caracterului existent si atribuie acestei zone functiunea de locuire cu dotari de interes local.

Accesul auto major, in zona studziata se poate realiza din calea Buziasului, prin intersectia cu Intrarea Neptun si intersectia cu Strada Matei Milo.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul aflat in studiu se situeaza in partea de sud a municipiului Timisoara, adiacent unei artere majore de acces in oras.

Are o forma neregulata si prezinta ca limite definite urmatoarele:

nord -str. Recoltei, teren viran delimitat de front continuu de locuinte colective si baza sportiva
est -str. Atanasie Marian Marinescu, baza sportiva
sud -str. Nicolae D. Cocea si
vest -str. Legumiculturii, teren retrocedat si imobil locuinte colective

Suprafata totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 53.542mp; conform: C.F. nr 401108-17906mp si C.F. nr 407174-17636mp, C.F. nr 433317, top 29035/2- 18000mp,

Terenul este ampatat intr-o zona preponderent rezidentiala, si prezinta vecinatati cu urmatoarele destinatii:

- zona rezidentiala (case unifamiliale si locuinte colective)
- zona facilitati sportive
- zona invatamant educatie (Gradinita de Vest de pe strada Atomului)

2.3. Elementele cadrului natural si caracteristici geo-tehnice ale terenului

Terenul este ocupat de zona verde neamenajata reprezentata de vegetatie joasa. Zona este lipsita de factori de poluare neexistand in vecinatate agenti cu degajari de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zona rezidentiala.

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată si este liber de constructii.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_c=1,0s$ și $K_s=0,16$ echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

In urma studiilor geotehnice elaborate s-a interceptat un strat de umpluturi cu grosimi variabile intre -0,60 m ... -1,30 m, dupa care urmeaza argile prafoase / nisipuri prafoase (in functie de foraj), iar in adancime nisipuri mijlocii. Nivelul apei este situat la -3,00 m ... -3,50 m. Presiunea conventionala estimata este de cca. 240 kPa pentru stratul de argile prafoase si 225 kPa pentru stratul de nisipuri prafoase.

Adancimea de inghet conform STAS 6054-77 este de 0.80 cm.

2.4. Circulația

CIRCULAȚII EXISTENTE

Accesul în zonă se face din căile de circulație perimetrare zonei, majoritar din calea Buziasului. Strazile considerate pentru acces vor fi Intrarea Neptun si Str. Strada Matei Millo. Aceste strazi cat si intersectia acestora cu calea Buziasului prezinta imbracaminte asfaltica si prezinta doua benzi de circulatie. Spatial verde de aliniament prezinta arbori si arbusti. Profilul acestor strazi difera la latime cat si ca solutie de realizare (trotoare). Parcarile in zona sunt amenajate in jurul cladirilor cu locuinte colective, a spatiilor de productie , a spatiilor comerciale si de servicii. Acestea sunt realizate pe suport asfaltic, betonate sau sunt realizate ca si ecologice.

Terenul este usor accesibil auto si pietonal.

Ca pieton poti accede cu usurinta in zona cu mijloacele de transport in comun.

La data intocmirii acestei documentatii strazile perimetrare cat si cele de acces in zona nu au un profil bine conturat. Cele care prezinta alei pietonale prezinta zone degradate cat si variante diferite de realizare. Accesesele auto aferente parcelor au dimensiuni variabile. Strazile perimetrare terenului studiat str. Nicolae D. Cocea, str. Atanasie Marian Marinescu, str. Recoltei, str. Legumiculturii nu prezinta trotoare pe partea aferenta acestuia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul in studiu este neconstruit și ocupat de vegetatie joasa.

Terenul este ampasat intr-o zona preponderent rezidentiala si contine la est terenuri cu destinatie functiuni sportive dupa cum urmeaza:

- un teren privat cu terenuri de tenis in aer liber si un teren acoperit cu balon
- un teren de fotbal

Terenul este amplasat intr-o zona intr-o continua transformare, operatie prezenta la scara orasului. Zonele rezidentiale sufera operatii de densificare prin lotizati noi sau prin realizarea de locuinte colective in cadrul loturilor existente. Zonele industriale sunt refunctionalizate si redade orasului cu destinatii noi, mixte, utile si atractive pentru populatie

Serviciile pentru populatie existente in zona: banca, posta, servicii alimentatie publica, piata, alte servicii comerciale.

Exproprierea abuziva a terenurilor aplicata inainte de anul 1990 si sistematizarea orasului practicata in acea perioada a condus la existenta unor zone conflictuale intre terenurile ramase in proprietate privata si cele care au fost ocupate cu cladiri de locuinte colective din programul practicat la acea data. In acest sens str. Legumiculturii prezinta o gatuire in dreptul frontului de locuinte colective (nord).

Aferent str. Nicolae D. Cocea, str. Atanasie Marian Marinescu, str. Legumiculturii se gasesc loturi individuale private cu locuire in in regim de inltime P-P+2E

Aferent str. Recoltei se gasesc locuinte cocecive in regim de inaltime P+4E

2.6. Echiparea tehnico- edilitara

Terenul studiat este deservit de retele de canalizare, alimentare cu energie electrica, termoficare, telecomunicatii In zona exista retea de alimentare cu gaz.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat este utilizat partial la est ca si zona sportiva continand terenuri de sport. Restul terenului nu are o utilizare concreta si se constituie ca teren viran care prezinta vegetatie spontata in interior si palcuri de arbori.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a ocupa terenuri libere pentru o dezvoltare in acord cu funcțiunile lipsa si in special cu programe care se adreaseaza populatiei, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Zona nu prezinta valori de patrimoniu ce necesita protectie.

FACTORI DE POLUARE

Zona nu prezinta factori de poluare.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietatea Municipiului Timisoara, care detine o rezerva importanta de terenuri intravilane deservite sau nu de utilitati publice pot suferii un proces de reconversie functionala durabila si prin care sa se poata realiza dezvoltarea cat si imbunatatirea serviciilor publice pentru comunitate.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean. In aceasta directie planul de investitii a municipiului Timisoara are la baza realizarea unor investitii pentru deservirea populatiei care sa vina in intampinarea nevoilor populatiei cat si a allinierii municipiului la politicile Europene in domeniu.

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Valorificarea suprafețelor de teren fara utilitate cu programe pentru populatie este un pas necesar care pe de o parte ridica aspectul vizual/ valoarea fondului construit invecinat cat si contribuie la imbunatatirea nivelului de trai. Destinatia de agrement este oportuna pentru ca in zona nu se gasesc zone verzi amenajate . Destinatia sportiva este oportuna pentru terenul studiat intrucat poate fi usor integrat si relationat de zona sportiva invecinata deja existenta cat si datorita procentului deficitar de astfel de obiective atat la nivel local. Facilitatile sportive trebuie sa vina in completarea celor existente pentru a capta atentia publicului prin diversitate, calitatea serviciilor precum si spatii amenajate relationate coerent de cele existente. In partea Nord Vestica a terenului se poate implementa un parc amenajat care sa sustina nevoile populatiei. Lipsa parcurilor in zona face ca fiind oportuna si viabila aceasta propunere. Astfel vom avea un centru bine integrat si relationat de vecinatati.

3.2. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament in zona propusa nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există vegetatie arboricola spontana, fara valoare care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.3. Modernizarea circulației

Circulație auto

Se impune imbunatatirea circulatiei pe strazile perimetrare cat si circulatia pe strazile de acces prin stabilirea unor profile transversal specifice cat si propunerea de completare a unei intersectii semaforizata pentru realizarea unui acces facil.

Strazi perimetrare

Str Legumiculturii

-se propune realizarea unui profil stradal care sa contina si zona verde si pietonal (5m). In zona de incidenta a imobilului de locuinte colective cu loturie private -nord se vor impune restrictii viteza cat si semne ajutatoare.

Str Nicolae D. Cocea va fi extinsa cu 8m (zona verde si pietonal)

-va contine doua variante de profil transversal care sa sustina conturul propus cu sau fara parcaje. Aceasta va fi prevazuta pe partea dreapta cu un trotual amplu dimensionat astfel ca in timp sa suporte si o zona pentru biciclisti traseu care sa fie valabil in momentul in care va fi rezolvata legatura cu orasul. Va contine zone verzi de aliniament.

Str. Atanasie Marian Marinescu

--se propune realizarea unui profil stradal care sa contina si zona verde si pietonal. Pe partea aferenta zonei studiate se vor amplasa si locuri de parcare cu acces din carosabil.

Str. Recoltei

--se propune realizarea unui profil stradal care sa contina si zona verde si pietonal cat si locuri de parcare in lungul strazii.

Strazi de acces:

Parcări

Pentru asigurarea numarului de parcaje necesare se va studia pozitia optime de amplasare. Pentru construcții ce inglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în zonă va fi asigurata asigurată pe traseul străzilor existente cu un profil adaptat gabaritelor acestora si prevazute să susțină legătura pietonală cu orașul..

În paralel cu circulația pietonală, se va asigura și accesul bicicletelor.

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru teritoriu studiat care face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, proprietar Municipiul Timișoara în suprafață de 53.542mp, se propune următoarea zonă funcțională:- **zonă sportiva si de agrement.**

- Pe parcela studiată se propune reglementarea ca zonă sportiva si agrement si serviciilor cu un regim de inaltime maxim de (S)+P+4E.
- Pe parcela studiată se propune asigurarea unui spatiu verde, reprezentand minim 24% din suprafata parcelei.
- Locurile de parcare din incinta necesare functiunilor se vor calcula conform normativelor in vigoare.

Regimul de înălțime al construcțiilor este maxim S+P+4E, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice- zonificare"

Înălțimea construcțiilor la cornișa este stabilită, astfel:

H maxim S+ P+4E –Tribuna principala teren rugby- H cornisa =17m

H maxim S+P+3E –Bazin inot- H cornisa =12.5m

Zona sport si agrement

P.O.T.max.40%

C.U.T. max 1,0

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Soluțiile de echipare se vor detalia în volumul de specialitate.

3.6. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanti pentru apele subterane in perioada de executie nu exista.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Riscurile care pot apărea pentru sanatatea umana sau pentru mediu sunt cele din perioada de executie a lucrarilor.

Poluantii pentru aer in timpul executiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare etc.

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul PMT pentru gestionarea deseurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau re folosibile se vor valorifica.

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite in timpul constructiei si operarii ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile nerutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei.

Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care va depozita pe deponeul autorizat.

Refacerea peisagisticii si reabilitare urbana

Modernizarea tramei stradale impreuna cu intreaga infrastructura, va insemna pentru zona, momentul in care se vor putea executa si corela toate lucrarile de plantare a aliniamentelor de spatii verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

3.7. Obiective de utilitate public

Prin Planul Urbanistic Zonal "Zona Sportiva si de Agrement" Calea Buziasului, Municipiul Timisoara initiaza un proiect de utilitate publica de interes local care va fi implementat pe terenul detinut.

În acest sens sunt prevăzute pe teren realizarea un bazin de inot deschis si un bazin de inot descoperit, un teren de tenis și amenajarea terenului verde ca parc.

Întocmit,
Arh. Alideia Suci