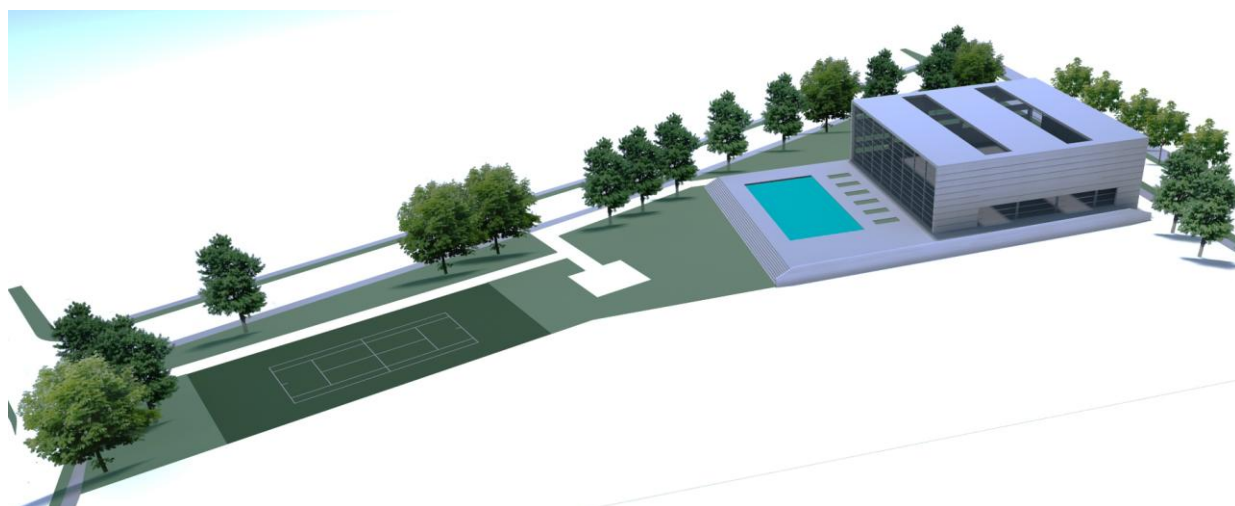
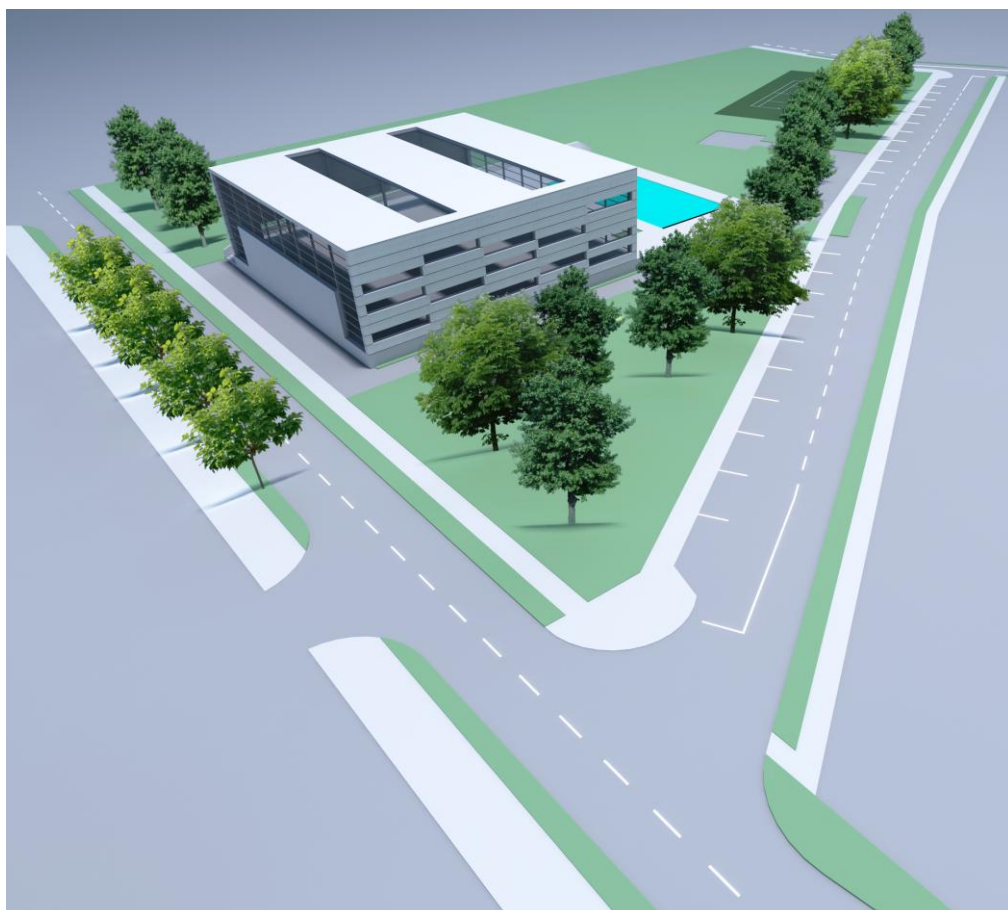


## PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI

str. Paul Constantinescu



## MEMORIU DE PREZENTARE NON TEHNIC

### PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI

#### **1. INTRODUCERE**

##### ***1.1. Date de recunoaștere a documentației***

Denumirea lucrării	:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI ETAPA 2.2. CONSULTAREA POPULATIEI</b>
Nr. proiect	:	<b>233/B</b>
Beneficiar	:	<b>MUNICIPIUL TIMISOARA</b>
Proiectant general	:	<b>S.C. ATELIER RGS S.R.L. Arh. ALIDEIA SUCIU</b>
Data elaborării	:	<b>oct. 2015</b>

##### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

Prin Planul urbanistic Zonal- Calea SAGULUI, conform cu tema de proiectare, se dorește dezvoltarea infrastructurii sportive și de agrement prin introducerea în arealul studiat a unui teren tenis completat cu o zonă verde amenajată-tip parc cât și a unei baze de sportive de înot compusă din bazin de înot acoperit și bazin de înot în aer liber (în zona de est) cu stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Terenul aflat în studiu se situează în partea de sud-vest a municipiului Timisoara, adiacent unei artere majore de acces în oraș Calea Sagului.

Are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

nord-est -str. Paul Constantinescu, drum asfaltat/ teren cu vegetație

nord-vest –lot privat servicii, (și locuințe în construcție)

sud vest –lot privat, fosta incintă Dermatina- zonă restructurată din suprafața industrială în funcțiuni mixteservicii-comert-in curs de edificare

sud-est –teren viran

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 9.747mp. și este înscrisă în C.F. nr 439611-3.754 mp; C.F. nr 416913-504 mp; C.F. nr 428895-5.100 mp și ; C.F. nr 435756-389 mp

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

##### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul în studiu, are formă neregulată, și este delimitat de o parcelă privată la nord-vest, fosta incintă Dermatina-suprafața mare de teren supusă unui proces de conversie din zona industrială în zonă mixtă servicii comerț la sud-vest , teren viran la sud-est și str. Paul Constantinescu la nord-est.

În zonă este prezentă locuirea individuală pe parcele private și locuirea colectivă realizată printr-un program de sistematizare specific anilor anterior evenimentelor din 1989, pe terenuri rezultate din procesul de expropriere.

Terenul intra sub incidența proiectelor de amenajare a fostei incinte Dermatina. Acest proiect amplu prezintă și reglementări referitoare la rezolvarea circulațiilor auto și pietonale în zonă. Propunerile avizate sunt în curs de execuție și rezolvă accesul auto (și pietonal) către

viitorul pol de servicii-comert, propunand un sens giratoriu pentru acces din calea Sagului cat si trei strazi de legatura cu zona de locuinte din est prin care sa se poata ajunge la Strada Ana Ipatescu-artera importanta prevazuta si cu linii de tramvai care completeaza bulevardul Liviu Rebreanu pe directia nord –sud. Unul dintre drumurile propuse se situeaza pe terenul in studiu facilitand accesul auto catre acesta din doua directii respectiv din doua doua artere din sud si din nord. In cadrul proiectului in executie se va executa si o prelungire a liniei de tramvai care sa faciliteze transportul de calatori spre aceasta investitie. Aceasta zona va fi prevazuta cu platforme ample prevazute pentru realizarea necesarului de locuri de parcare, care se gasesc amplasate intre zona construita a centrului comercial si de servicii si terenul aflat in studiu. Amplasarea acestui program (comert-servicii) in zona de sud a orasului va echilibra balanta cu partea de nord a orasului unde polul estereprezentat de „Iulius Mall”.

In partea de vest, limitand si fosta platforma Dermatina se gaseste linia de calea ferata care preia liniile din sud-est si sud –vest aducandu-l prin Gara Timisoara Sud la gara Timisoara Nord-principala poarta feroviara a orasului. Nodului dintre calea ferata si traseul auto major-Calea Sagului care face legatura cu teritorile din sud (catre frontiera) a fost rezolvat in urma cu peste 30 de ani prin plasarea unui pod prevazut cu doua benzi pe sens.

La incidenta cu fosta zona Industriala aflata la sudul orasului, deservita de Calea Sagului se gaseste si fosta limita a zonei rezidentiale. Astfel se poate remarca ca ocuparea acestor terenuri este in curs de transformare spre o densificare fireasca.

Strada Paul Constantinescu este o strada cu front discontinuu, cu terenuri neocupate si prezinta constructii fara unitate stilistica sau formala.

Zona de vest (fata de zona studiata) –zona cu locuinte colective, a facut parte din strategia de dezvoltare specifica perioadei anterioare evenimentelor din 1989. Amplasarea imobilelor s-a facut dupa criteriile specifice acelei perioade cu locuinte colective cu regim de inaltime P+10E (cu parter rezervat pentru comert si servicii pentru populatie) plasate pe artere majore si desificate cu cvartale de imobile cu locuinte colective in regim de inaltime P+4E. Zona este puternic densificata si prezinta disfunctionalitati in ceea ce priveste traseul stradal, gabaritul acestuia cat si dimensiunea redusa (pentru stadiul actual) de zone alocate parcarilor auto.

Zona de sud a orasului in principal zona invecinata se caracterizeaza si prin lipsa zonelor verzi amenajate-parcuri cu toate ca sunt prezente suprafete mari de teren virane. In ultimii ani printr-un program al primariei s-au amenajat locuri de joaca pentru copii cu suprafete mici.

In ceea ce priveste facilitatile sportive in aer liber aproape ca lipsesc din zona. Terenurile de sport din cadrul scolilor au fost reabilite si exista un teren privat zona Lacului. Bazine de inot acoperite sau descoperite lipsesc total din zona, la scara orasului ponserea acestora se concentrea in partea de centru, est sud est.

## **2.2 Încadrare în localitate**

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

Are o forma neregulata si prezinta ca limite definite urmatoarele:

nord-est -str. Paul Constantinescu, drum asfaltat/ teren cu vegetatie, care contine o balta  
nord-vest –lot privat servicii, (si locuinte in constructie)  
sud vest –lot privat, fosta incinta Dermatina- zona restructurata din suprafata industriala in functiuni mixteservicii-comert-in curs de edificare  
sud-est –teren viran

Suprafata totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 9.747mp. si este inregistrata in C.F. nr 439611-3.754 mp; C.F. nr 416913-504 mp; C.F. nr 428895-5.100 mp si ; C.F. nr 435756-389 mp; proprietar Municipiul Timisoara

Terenul este ampasat intr-o zona aflata la incidenta intre o zona aflata intr-un proces de reconversie din industrie in functiune mixta servicii-comert si o zona rezidentiala, si prezinta vecinatati cu urmatoarele destinatii:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare P..P+2E
- zona mixta servicii si comert (in curs de edificare)

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

Terenul este ocupat de zona verde neamenajata reprezentata vegetatie spontana. Zona este lipsita de factori de poluare neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

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.

În urma studiilor geotehnice elaborate s-a semnalat prezenta umpluturilor pe o adancime variabila de -2,60 m ... -3,50 m (în zona au existat mai demult baltile de la Dermatina, care ulterior au fost sistematizate cu umpluturi diverse), după care urmează un strat de nisip cenușiu vinetiu (fund de balta) imersat în apă. Nivelul apei este situat la -3,00 m ... -3,50 m. Presiunea conventionala estimata este de cca. 180 kPa pentru stratul de umplutura si 220 kPa pentru stratul de nisip prăfos / nisip mijlociu cenușiu vinetiu. Adancimea de inghet conform STAS 6054-77 este de 0.80 cm.

### **2.4. Circulația**

#### **CIRCULAȚII EXISTENTE**

Accesul în la teren se face din călea de circulație majora-Strada Ana Ipatescu pe lînga un ansablu de locuinte colective, perimetrare zonei, pe strada Filateliei cat si pe strada Teatrului care se intersecteaza mai la nord cu Strada Ana Ipatescu.

Accesele descrise anterior sunt greoaie.

Avizarea Centrului comercial, care va reprezenta un puternic pol de atractie pentru populatia orasului, pol care concureaza ca dimensiune doar cu central comercial "Iulius Mall" a impus realizarea unor lucrari rutiere de mare anvergura. Astfel s-a propus si s-a avizat si se afla în curs de executie un acces realizat ca sens giratoriu din Calea Sagului cat si drumuri interioare. Tot în cadrul acestor interventii s-au propus si doua strazi noi care sa descarce catre strada Paul Constantinescu catre Strada Ana Ipatescu, cat si oprelungire a str. Gradinii. Una dintre aceste strazi noi propuse va face subiectul acestei documentatii fiind plasata pe terenul în studiu la limita sud vestica si va avea latimea de 12,3m, care permite doua sensuri de circulatie.

Limita de sud vest a terenului va fi reprezentata de un alt drum propus prin investitia amintita care continua si după terenul în studiu (pe directia nord-sud). Între terenul în studiu si constructiile care se gasesc în faza de edificare este prevazuta o ampla zona de parcare. Aceste lucrari care se execută în momentul de fata permit un acces facil la terenul în studiu. În cadrul proiectului avizat pentru zona mixta comert si servicii s-a propus si realizarea unei bucle pentru linia de tramvai existent pe Strada Ana Ipatescu.

Accesul in zona se mai poate realize si cu troleibuzul care are statii pe Calea Sagului, statii amplasate ca sa deserveasca bine zona.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent, terenul in studiu este neconstruit și ocupat de vegetatie spontana. Terenul este ampasat intr-o zona preponderent rezidentiala invecinat la sud-ves de o zona generoasa zona mixta servicii-comert care se constituie intr-un ansamblu de cladiri cu functiune mixta, hypermarket, galerie comerciala, magazine de mobila, amenajari interioare, materiale de constructii, articole sportive, bunuri de uz casnic etc. si alimentatie publica, servicii, birouri etc.)

In zona sunt prezente suprafete mari de teren viran sud, sud-est.

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.

Serviciile pentru populatie existente in zona: banca, posta, servicii alimentatie publica, alte servicii comerciale. Acestea vor fi completate de functiunile propuse in cladirile in curs de edificare pe terenul fostei incinte Dermatina.

### **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 nu are o utilizare concreta si se constituie ca teren viran.

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 adreseaza 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 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 alinierii 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 dezbateră 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 acestea lipsesc din zona (exista doar un teren cu acces public zona Strada Lacului). Facilitatile sportive completeaza investitia grandioasa privata care se deruleaza pe terenul alaturat. Publicului va fi captat prin diversitate, calitatea serviciilor precum si spatiile amenajate rezolvand nevoile actuale prezenta in zona. In partea Nord Vestica a terenului se poate implementa un parc amenajat care va rezolva punctual aceasta nevoie a zonei.. Lipsa parcurilor in zona face ca fiind oportuna si viabila aceasta propunere.

Terenul de sport cu acces liber si bazinul de inot sunt necesare in aceasta parte a orasului.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora.

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

### **3.3. Modernizarea circulației**

#### **Circulație auto, transport in comun, circulație velo si circulație pietonala**

Lucrarile in executie avizate pentru deservirea complexul servicii-comert alaturat asigura aceste aspecte.

Din cadrul terenului este alocata o suprafata de teren care va fi transformata in drum 2426mp.

#### **Parcări**

Pentru asigurarea numarului de parcaje necesare pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se va studia pozitia optima 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 asigurat și accesul bicicletelor.

### **3.5. 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 Timisoara in suprafata de 9.747mp ( inscrista in C.F. nr 439611-3.754 mp; C.F. nr 416913-504 mp; C.F. nr 428895-5.100 mp si ; C.F. nr 435756-389 mp; proprietar Municipiul Timisoara), se propune următoarea zonă funcțională:- **zonă sportiva si de agrement.**

- Pe parcela studiata se propune reglementarea ca zona sportiva si agrement si serviciilor cu un regim de inaltime maxim de (S)+P+3E-H max 12m
- Pe parcela studiata se propune asigurarea unui spatiu verde, reprezentand minim 51% 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+3E, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice- zonificare"

Înălțimea construcțiilor la cornișa este stabilită, astfel:

H maxim S+P+3E –Bazin inot- Hmax cornisa =12 m

Zona sport si agrement  
P.O.T.max.40%  
C.U.T. max 1,0

### **3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Solutiile de echipare se vor detalia in 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 solutiile 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 aparea 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 saptaturilor, 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 refolosibile se vor valorifica.

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite in timpul constructiei și 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 și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa și stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze și 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-l va depozita pe deponeul autorizat.

#### **Refacerea peisagisticii și reabilitare urbana**

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

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Prin Planul Urbanistic Zonal "Zona Sportiva și de Agrement" Calea Sagului, 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 și un bazin de inot descoperit, un teren tenis și amenajarea terenului ca spatiu verde -parc.

Întocmit,  
Arh. Alideia Suci