

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI
str. Paul Constantinescu

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI**

Nr. proiect : **233/B**

Faza : **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

Beneficiar : **MUNICIPIUL TIMISOARA**

Amplasament : **C.F.(nou) nr. 442373, top442373-7321mp,
C.F.(nou) nr. 442374, top 442374-2426mp**

Proiectant general : **S.C. ATELIER RGS S.R.L.**
Şef proiect arh. urb. **ALIDEIA SUCIU**
Arh. **CIPRIAN RACASAN**

Subproiectanti :

Studii topografice si cadastrale - **S.C. MULTILINES S.R.L.**
inginer **Florian Feraru**

Geodezie **-S.C. CENCONSTRUCT S.R.L.**
Inginer **Adrian Centea**
Inginer **Lucian Fechete**

Edilitare **-S.C. HAL PRO S.R.L.**
Inginer **Alin Cosa**

Rutiere **-S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.**
Inginer **Adrian Zbarcea**

- nov 2016

FOAIE DE RESPONSABILITATI

Proiectant general : **S.C. ATELIER RGS S.R.L.**
Şef proiect arh. urb. **Alideia Suci**
Arh. **Ciprian Racasan**

Subproiectanti :

Studii topografice si cadastrale - **S.C. MULTILINES S.R.L.**
inginer **Florian Feraru**

Geodezie **-S.C. CENCONSTRUCT S.R.L.**
Inginer **Adrian Centea**
Inginer **Lucian Fechete**

Edilitare **-S.C. HAL PRO S.R.L.**
Inginer **Alin Cosa**

Rutiere **-S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.**
Inginer **Adrian Zbarcea**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- | | | |
|----|------------------------------|-------------|
| 1. | Foaie de capat | pag. nr. 2 |
| 2. | Lista de responsabilități | pag. nr. 3 |
| 3. | Borderou general | pag. nr. 4 |
| 4. | Memoriu general | pag. nr. 5 |
| 5. | Regulament local de urbanism | pag. nr. 18 |
| 6. | Documentatie dezmembrare | |
| 7. | Referat geologic | |

B. PIESE DESENAȚE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizata OCPI

ARHITECTURĂ

- | | | |
|----|---------------------------------------|-------------|
| 1. | Plan incadrare | pl. nr. A01 |
| 2. | Plan de situație existent | pl. nr. A02 |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE | pl. nr. A03 |
| 4. | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | pl. nr. A04 |
| 5. | Plan propus -POSIBILITATI DE MOBILARE | pl. nr. A05 |

LUCRĂRI EDILITARE

- | | | |
|----|---------------------------------|---------------|
| 1. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE | pl. nr. 01 Ed |
| 2. | ELECTRICE SI TELEFONIE | pl. nr. 02 Ed |

LUCRĂRI RUTIERE

- | | | |
|----|----------------------|--------------|
| 1. | REGLEMENTARI RUTIERE | pl. nr. 01 D |
|----|----------------------|--------------|

ANEXE

1. Extras C.F.
2. Aviz Unic
3. Aviz AUTORITATEA DE SANATATE PUBLICA
4. Aviz AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI
5. Aviz PROTECTIA CIVILA
6. Aviz POMPIERI
7. Aviz de principiu MEDIU URBAN (PMT)
8. Aviz de principiu DRUMURI (PMT)
9. Aviz COMISIA DE CIRCULATIE
10. DOCUMENTATIE UNIFICARE/DEZMEMBRARE
11. RAPORT INFORMARE
12. AVIZ PRINCIPIU
13. Adeverinta DIRECTIA CLADIRI TERENURI SI DOTARI DIVERSE (PMT)
14. Adeverinta SERVICIU ADMINISTRARE FOND FUNCJAR
15. Adeverinta SERVICIU JURIDIC
16. Aviz C.T.A.T.U.

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SPORTIVA SI AGREMENT
CALEA SAGULUI

Nr. proiect : 233/B

Beneficiar : MUNICIPIUL TIMISOARA

Proiectant general : S.C. ATELIER RGS S.R.L.
Arh. ALIDEIA SUCIU

Subproiectanti :

Studii topografice si cadastrale -	S.C. MULTILINES S.R.L.
inginer	Florian Feraru
Geodezie	-S.C. CENCONSTRUCT S.R.L.
inginer	Adrian Centea
inginer	Lucian Fechete
Edilitare	-S.C. HAL PRO S.R.L.
inginer	Alin Cosa
Rutiere	-S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.
inginer	Adrian Zbarcea

Data elaborării : aug 2016

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE LUCRARII

Scopul lucrării

P.U.Z. - Zona sportiva si agrement Calea SAGULUI, propune stabilirea directiei si a prioritatii de dezvoltare a zonei sportive si de agrement propusa, pentru zona studiata care sa fie in corelare cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara. Documentatia va reprezenta un instrument operational pentru autoritatile locale si pentru specialistii din domeniul urbanismului in vederea aplicarii de reguli urbanistice care sa conduca la dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Zona supusă studiului prin prezenta documentație face parte din intravilanul municipiului Timisoara, zona inscrisa in U.T.R. 52 -partial zona pentru locuinte si functiuni complementare-subzona R02- subzona locuinte colective si functiuni complementare conform PUG in vigoare. Terenul se gaseste in partea de sud-vest a municipiului Timisoara , cu acces de pe strada Paul Constantinescu.

Constructii pentru utilitate publica, destinatie sport si agrement, cuprinse in suprafata totala de 9.747mp.(proprietar Municipiul Timisoara) inregistrata in:

CF. Nou Nr. 442373 -7321mp, CF. Nou Nr. 442374 -2426mp ;
rezultate din unificarea: 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 (→ C.F. nr. 441684 -9747mp)
si dezlipirea C.F. nr. 441684 -9747mp (HCL 512 din 08/12.2015 –privind dezlipirea terenului nr.cad. 441684, inregistrat in CF 441684 Timisoara, situat in calea Sagului; documentatie intocmita de SC PILOT CAD SRL, AVIZ OCPI 62759/22.03.2016)

Prin Planul urbanistic Zonal- Calea Sagului, conform cu tema de proiectare, se doreste dezvoltarea infrastructurii sportive si de agrement, obiectiv de utilitate publica, prin introducerea in arealul studiat a unui teren tenis, a unei baze sportive de inot compusa din bazin de inot acoperit si bazin de inot in aer liber cat si amenajarea spatiului verde cu stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

1.3. Surse documentare

Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către Primăria Timisoara (documentații avizate sau aflate în curs de avizare)

- Date conținute în piesele scrise și desenate ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA (în vigoare și în curs de actualizare),

Studii de fundamentare PUZ:

- Ridicare topografica efectuata în zonă.
- Date conținute în PLANURILE URBANISTICE aprobate pentru diverse obiective realizate sau în curs de realizare,
- Date conținute în NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme românești și europene)
- STUDIU GEOTEHNIC întocmit pentru zonă
- STUDIU DE CIRCULAȚII aferent PUG Municipiul Timisoara in elaborare , aflat in etapa 4 - Avizare si aprobare

Avize si acorduri de specialitate:

Aviz Unic pentru retele existente:

Aviz Telekom (22.05.2015)

Aviz RATT (26.05.2015)

Aviz Aquatim (25.05.2015)

Aviz E-On Gaz (27.05.2015)

Aviz Enel Distributie (27.05.2015)

Aviz Colterm (25.05.2015)

1.4. Metodologia ce a stat la baza documentației

“Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000;

„Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor de urbanism”, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000;

„Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism” aprobat prin Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010;

H.C.L.M.T. nr 140/2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului” modificata si completata prin H.C.L.M.T. nr 138/28.09.2012;

H.G. nr 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism” republicata;

H.C.L.M.T. nr 61/28.02.2012 privind aprobarea Etapei 2 „Conceptul general de dezvoltare urbana (Masterplan) al municipiului Timisoara

H.C.L.M.T. nr 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a municipiului Timisoara 2010-2020 si Anexa 1 „Cadastru Verde”
„normativul privind proiectarea terenurilor sportive si stadioanelor (unitatea functionala de baza) din punct de vedere al cerintelor Legii 10/1995;

Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014

Legea 350/2001actualizata

Ordinul 140/2011

-toate reglementarile legislative din domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului si cele din domeniile conexe

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

16.1. Evoluția zonei

Terenul in studiu, are forma neregulata, si este delimitat de o parcela privata la nord-vest, fosta incinta Dermatina-suprafata mare de teren supusa unui proces de conversie din zona industriala in zona mixta servicii comert la sud-vest , teren liber (teren privat) la sud-est si str. Paul Constantinescu la nord-est.

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

Terenul intra sub incidenta proiectelor de amenajare a fostei incine Dermatina. Acest proiect amplu prezinta si reglementari referitoare la rezolvarea circulatiilor auto si pietonale in zona. Propunerile avizate sunt executate si rezolva accesul auto (si pietonal) catre acest pol de servicii-comert, cu 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 se va executa si o prelungire a liniei de tramvai care sa faciliteze transportul de calatori spre aceasta investitie. Aceasta zona este prevazuta cu platforme ample 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 echilibreaza balanta cu partea de nord a orasului unde polul este reprezentat 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, prin Gara Timisoara Sud spre gara Timisoara Nord-principala poarta feroviara a orasului. Nodului dintre calea ferata si traseul auto major-Calea Sagului carea 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 ocupate sau libere 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 criterii 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 si 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 reabilitate si exista un teren privat zona Lacului. Bazine de inot acoperite sau descoperite lipsesc total din zona, la scara orasului ponderea acestora se concentreaza 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 industrială in functiuni mixte servicii-comert- edificata

sud-est –teren viran

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 9.747mp., are ca proprietar Municipiul Timisoara si este inregistrata in:

CF. Nou Nr. 442373 -7321mp, CF. Nou Nr. 442374 -2426mp ;

rezultate din unificarea: 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 (→ C.F. nr. 441684 -9747mp)

si dezlipirea C.F. nr. 441684 -9747mp (HCL 512 din 08/12.2015 –privind dezlipirea terenului nr.cad. 441684, inregistrat in CF 441684 Timisoara, situat in calea Sagului; documentatie intocmita de SC PILOT CAD SRL, AVIZ OCPI 62759/22.03.2016)

Terenul este amplasat 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 de 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 Tc=1,0s și Ks=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 adâncime variabilă 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 convențională estimată este de cca. 180 kPa pentru stratul de umplutură și 220 kPa pentru stratul de nisip prăfos / nisip mijlociu cenușiu vinetiu. Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este de 0.80 cm.

2.4. Circulația

CIRCULAȚII EXISTENTE

Accesul în teren se face din călea de circulație majoră-Strada Ana Ipatescu pe lângă un ansamblu de locuințe colective, perimetrare zonei, pe strada Filateliei cât și pe strada Teatrului care se intersectează mai la nord cu Strada Ana Ipatescu. Acceselor descrise anterior sunt greoaie.

Centrului comercial, care reprezintă un puternic pol de atracție pentru populația orașului, pol care concurează ca dimensiune doar cu centrul comercial "Iulius Mall" a impus realizarea unor lucrări rutiere de mare anvergură. Astfel s-a propus, s-a avizat și s-a executat un acces realizat ca sens giratoriu din Calea Sagului cât și drumuri interioare. Tot în cadrul acestor intervenții s-au propus și două străzi noi care să descarce către strada Paul Constantinescu către Strada Ana Ipatescu, cât și o prelungire a str. Grădinii. Una dintre aceste străzi noi propuse va face subiectul acestei documentații fiind plasată pe terenul în studiu la limita sud-vestică și va avea lățimea de 13,6m, care permite două sensuri de circulație cât și o zonă de parcare de aliniament.

Limita de sud-vest a terenului va fi reprezentată de un alt drum propus (și executat) prin investiția amintită care continuă și după terenul în studiu (pe direcția nord-sud). Între terenul în studiu și construcțiile realizate se găsește o amplă zonă de parcare. Aceste lucrări, executate în momentul de față, permit un acces facil la terenul aflat în studiu. În cadrul proiectului avizat pentru zona mixtă comerț și servicii s-a propus și realizarea unei bucle pentru linia de tramvai existentă pe Strada Ana Ipatescu. (lucrările sunt parțial executate) Accesul în zonă se mai poate realiza și cu troleibuzul care are stații pe Calea Sagului, stații amplasate ca să deservească bine zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul în studiu este neconstruit și ocupat de vegetație joasă spontană. Terenul este amplasat într-o zonă preponderent rezidențială învecinată la sud-vest de o zonă generoasă zonă mixtă servicii-comerț care se constituie într-un ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă", supermarket, galerie comercială, magazine de mobilă, amenajări interioare, materiale de construcții, articole sportive, bunuri de uz casnic etc. și alimentație publică, servicii, birouri etc.)

În zonă sunt prezente suprafețe mari de teren liber în sud, sud-est.

Terenul este amplasat într-o zonă într-o continuă transformare, operație prezentă la scară orașului. Zonele rezidențiale suferă operații de densificare prin lotizări noi sau prin realizarea de locuințe colective în cadrul loturilor existente.

Serviciile pentru populație existente în zonă: bancă, poștă, servicii alimentație publică, alte servicii comerciale. Acestea vor fi completate de funcțiunile propuse în clădirile edificate pe terenul fostei incinte Dermatina.

2.6. Echiparea tehnico- edilitară

A. ALIMENTARE CU APĂ.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. În apropiere, de-a lungul străzii Lacului, există o rețea de apă potabilă, având diametrul de 200 mm.

B. CANALIZARE.

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare. În apropiere, de-a lungul străzii Lacului, există o rețea de canalizare, având diametrul de 500 mm.

C. ELECTRICE

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric

În zona propusă pentru studiu și în zona imediat adiacentă există rețele de energie electrică de înaltă (110 kV), medie (10, 20 kV) și de utilizare (230/400 V). Rețelele de înaltă tensiune sunt deservite de S.C. TRANSELECTRICA S.A. iar cele de medie tensiune și de tensiune de utilizare de S.C. ENEL S.A. Pe lângă rețele există și stații de transformare din medie tensiune în tensiune de utilizare.

Rețele de medie tensiune și tensiune de utilizare se găsesc amplasate atât aerian cât și subteran în principal în zonele de locuințe.

D. TELEFONIE

În zona studiată se găsesc rețele de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat nu are o utilizare concretă și se constituie ca teren viran care prezintă vegetație spontană.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a ocupa terenuri libere pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile lipsă și în special cu programe care se adresează populației, 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 prezintă valori de patrimoniu ce necesită protecție.

FACTORI DE POLUARE

Zona nu prezintă factori de poluare.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietatea Municipiului Timișoara, care deține o rezervă importantă de terenuri intravilane deservite de utilități publice, care pot suferi un proces de conversie funcțională durabilă și prin care să se poată realiza dezvoltarea cât și îmbunătățirea serviciilor publice pentru comunitate.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate publică 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 publică cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean. În această direcție planul de investiții al municipiului Timișoara are la bază realizarea unor investiții pentru deservirea populației care să vină în întâmpinarea nevoilor populației cât și a alinierii municipiului la politicile Europene în 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 dezbateri publice.

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 din zona.

In cadrul terenului (pe langa cele doua obiective propuse-baza sportiva inot si teren de tenis) se poate realiza o zona verde amenajata, 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 (acoperit si descoperit) 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 avizate si executate pentru deservirea complexul servicii-comert alaturat asigura aceste aspecte.

Din cadrul terenului este alocata o suprafata de teren care va fi transformata in drum (cu parcaje incluse) 2426mp.

Parcări

Pentru asigurarea numarului de parcaje necesare pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare sunt alocate 23 de locuri de parcare plasate la calea de circulatie.

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.

METODA DE CALCUL - vor fi prevăzute parcaje in funcție de specificul activității după cum urmează:

Pentru bazin inot

-1 loc de parcare pentru 10 persoane

Se vor asigura 23 de locuri de parcare autoturisme adiacente caii de circulatie

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 inscrisa in:

CF. Nou Nr. 442373 -7321mp, CF. Nou Nr. 442374 -2426mp ;
rezultate din unificarea: 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 (→ C.F. nr. 441684 -9747mp)
si dezlipirea C.F. nr. 441684 -9747mp (HCL 512 din 08/12.2015 –privind dezlipirea terenului nr.cad. 441684, inscris in CF 441684 Timisoara, situat in calea Sagului; documentatie intocmita de SC PILOT CAD SRL, AVIZ OCPI 62759/22.03.2016)
se propune urmatoarea zonă funcțională:- zonă sportiva si de agrement.

-Pe parcela studiata se vor amplasa :

-baza sportive inot (un bazin de inot acoperit si un bazin de inot descoperit)

-un teren de tenis

(In orientarea acestora se va respecta HG 525/1996 –max 20° abatere de la axa N-S pentru bazin de inot; max 15° abatere de la axa N-S pentru teren de tenis)

-zona verde amenajata

- Pe parcela studiata se propune reglementarea ca: zona sportiva si agrement cu un regim de inaltime maxim de (S)+P+3E –H max =12m

- Pe parcela studiata se propune asigurarea unui spatiu verde, reprezentand minim 30% din suprafata parcelei conform HG 525/1996

- Locurile de parcare 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 =12m

Zona sport si agrement

P.O.T.max.45,1%

C.U.T. max 1,0

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
TEREN IN STUDIU	9747mp	100%	9747mp	100%
TEREN PENTRU DRUM (parcari la cai de circulatie incluse)	-	-	2426mp	24,9%
ZONA AMENAJARI SPORTIVE	-	-	4396mp	45,1%
SPATIU VERDE	-	-	2925mp	30%

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

A. ALIMENTARE CU APĂ.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a rețelei de apă a municipiului Timișoara existentă pe str. Lacului. Extinderea rețelei de apă se va realiza de-a lungul străzii Lacului cu conducte din PE-ID având diametrul de 160 mm. Din această rețea se va realiza un branșament pentru obiectivul propus. Branșamentul va avea diametrul de 75 mm. Pe branșamentul de apă va fi un cămin de apometru pentru măsurarea consumului de apă.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. CANALIZARE.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă de-a lungul străzii Lacului. Extinderea rețelei de canalizare se va realiza de-a lungul străzii Lacului cu conducte din PVC având diametrul de 315 mm. Din această rețea se va realiza un racord de canalizare pentru obiectivul propus. Racordul de canalizare va avea diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe alei, drumuri, parcaje și clădiri vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 60 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare interioară și deversat în rețeaua de canalizare stradală.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 57,46 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 6.140,61 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

C. ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente și extinderea acestora. Conform Aviz Enel Electrica la fazele următoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse. Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici se va stabili conform PE132/2003.

Având în vedere situația energetică existentă în zonă pentru alimentarea postului de transformare se impune racordarea acestuia la rețeaua electrică de distribuție de medie tensiune existentă în zonă.

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrică se impun următoarele lucrări:

- rețele electrice de distribuție de joasă tensiune (LEA 0,4kV);
- bransamente electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distribuție până la fiecare obiectiv în parte, cu firide de tip bloc măsură (BPMT sau BPM);

Este necesară înființarea unor rețele de iluminat public al aleilor noi din zona studiată. Rețelele de alimentare vor fi postate subteran.

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur și sodiu montați pe stâlpii de distribuție rețele de 0,4kV.

D. TELEFONIE

Pentru necesitățile de telefonizare a zonei se impune amplificarea instalațiilor existente în zonă. Definitivarea soluțiilor se va realiza în fazele următoare de proiectare.

Consumatorul se va putea racorda pe baza comenzii lansate și a unui proiect elaborat de furnizorul de servicii.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare. Pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea ce urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se va face cu câte un tub de rezervă din PVC și va fi însoțită de documentațiile de execuție și autorizare.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

Se estimează pentru investiția propusă un număr de:

- sportivi = 85 persoane.
 - normă de consum = 50 l /om /zi.
- personal întreținere și administrativ = 20 persoane.
 - normă de consum = 60 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,1 \times [(85 \times 50) + (20 \times 60)] / 1000 = 6,00 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,167 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,15 \times Q_{zimed} = 6,9 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,192 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 10 \text{ h} = 1,932 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

$$Q_{igienizare} = 1 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{incendiu} = 10 \text{ l/s.}$$

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 6,00 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,167 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 6,9 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,192 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 1,932 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;
m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 130 l/s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S clădiri = 0,4396 ha;

S circulații = 0,2426 ha;

S zonă verde = 0,2925 ha.

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset$ = 0,95 – pentru clădiri;

$\emptyset$ = 0,85 – pentru circulații;

$\emptyset$ = 0,1 – pentru zone verzi.

$$\emptyset_m = [(0,4396 \times 0,95) + (0,2426 \times 0,85) + (0,2925 \times 0,1)]/0,9747 = 0,67 \text{ l/s.}$$

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 130 \times 0,9747 \times 0,67 = 67,92 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 88/42 = 14,10 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 67,92 \times 14,10 \times 60 / 1.000 = 57,46 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 60 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O /an} \times 9.747,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 6.140,61 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

3.6. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Lucrarile proiectate nu influențează obiectivele existente în zona, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție nu există.

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 sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. (praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, 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 deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau re folosibile se vor valorifica.

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării 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 mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției 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 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 publica

Prin Planul Urbanistic Zonal "Zona Sportiva si 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 unei baze sportive inot compusa un bazin de inot acoperit si un bazin de inot descoperit, a unui teren tenis și a unei zone verzi amenajata tip parc.

4 CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile

PUG

La data intocmirii acestei documentatii conform regimului tehnic din certificatul de urbanism zona este reglementata prin PUZ apobat prin HCL 184/2003- Zona de locuinte si functiuni complementare- subzona R02-Subzona locuinte colective si functiuni complementare PUG-ul nou al municipiului Timisoara aflat la faza de avizare prevede pentru aceasta zona ca destinatie zona verde cu rol de agrement sau cu caracter tematic.

Propunerea de fata pentru realizarea unei zone cu destinatia sport si agrement este completeaza propunerea avansata in cadrul PUG-ului in curs de avizare.

4.2. Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Prin PUZ zona sportiva si agrement Calea Sagului se propune pe teren amplasarea unui teren de tenis si a unui bazin de inot deschis si a unui bazin de inot acoperit, cat si amenajarea de spatii verzi (tip parc)

In materializarea acestei propuneri se vor realiza o serie de lucrari care vor fi avizate prin proiectele aferente acestor categorii de lucrari.

Se urmareste:

- realizarea lucrarilor tehnico edilitare prin extinderea retelelor existente cat si realizarea propunerilor precizate anterior la capitolul 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare. Proiectele pentru aceste lucrari vor fi intocmite conform normelor in vigoare si se vor alege solutii optime de rezolvare in urma unei analize temeinice.
- realizarea parcajelor propuse.
- realizarea proiectelor pentru obiectivele propuse cu fazele aferente. La aceasta etapa se va clarifica pozitia, volumul si imaginea generala a acestora, in corelare cu prevederile acestui Plan Urbanistic General
- realizarea zonelor verzi si a celorlalte lucrari exterioare/publice care impreuna cu constructiile propuse sa genereze un spatiu urban coerent, modern si atractiv.

4.3. Prioritati de interventie

Planul urbanistic general zona sportiva si agrement Calea Sagului se constituie ca o baza pentru realizarea unui poiect complex care va genera categorii de lucrari diverse si care are drept finalitate utilizarea la maximum a unui teren important nefolosit aflat in proprietatea Municipiului Timisoara.

Pentru a obtine rezultatul dorit se vor realiza atat proiectele cat si lucrarile etapizat functie de importanta acestora cat si de tipul de lucrari necesare astfel incat realizarea proiectului/proiectelor sa fie usor tolerata de catre locuitorii din zona.

Se vor realiza si aviza toate proiectele incluse.

Se vor efectua prioritar lucrarile ce tin de echiparea tehnico edilitara a obiectivelor propuse, urmate de realizarea parcajelor, a aleilor pietonale.

Se vor realiza constructiile propuse si ulterior se vor amenaja spatiile publice exterioare.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Planul urbanistic general zona sportiva si agrement Calea Sagului este intocmit in conformitate cu tema avansata de catre beneficiarul lucrarii Municipiul Timisoara, care propune amplasarea unui teren de tenis cat si a unui bazin de inot deschis, a unui bazin de inot acoperit si amenajarea de spatiu verde (tip parc) pe terenul aflat in proprietate.

In propunerea inaintata spre avizare s-a avut in vedere orintarea corecta o obiectivelor (conform HG 525/1999), cat si delimitarea unei suprafete mari pentru implantarea constructiilor astfel incat la fazele ulterioare de proiectare sa existe flexibilitate maxima in pozitionarea acestora.

Întocmit,
Arh. Alideia Suciu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z. ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

Documentația de față reglementează terenul în suprafața totală de 9.747mp. compus din:

CF. Nou Nr. 442373 -7321mp, CF. Nou Nr. 442374 -2426mp ;

rezultate din unificarea: 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 (→ C.F. nr. 441684 -9747mp)

și dezlipirea C.F. nr. 441684 -9747mp (HCL 512 din 08/12.2015 –privind dezlipirea terenului nr.cad. 441684, înscris în CF 441684 Timisoara, situat în calea Sagului; documentație întocmită de SC PILOT CAD SRL, AVIZ OCPI 62759/22.03.2016)

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

- P.U.G. al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungit prin HCL nr.105/27.03.2012);

- Etapa 2 PUG - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012

- Etapa 3 PUG –

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulament Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan (teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, jud. Timis), cu suprafața de 9.747mp. și este înscrisă în

CF. Nou Nr. 442373 -7321mp, CF. Nou Nr. 442374 -2426mp ;

rezultate din unificarea: 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 (→ C.F. nr. 441684 -9747mp)
si dezlipirea C.F. nr. 441684 -9747mp (HCL 512 din 08/12.2015 –privind dezlipirea terenului nr.cad. 441684, inscris in CF 441684 Timisoara, situat in calea Sagului; documentatie intocmita de SC PILOT CAD SRL, AVIZ OCPI 62759/22.03.2016)

Terenul are ca proprietar Municipiul Timisoara

Terenul face parte din intravilanul municipiului Timisoara, zona inscrisa in U.T.R. 52 - partial zona pentru locuinte si functiuni complementare- subzona R02- subzona locuinte colective si functiuni complementare conform PUG in vigoare.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.1.1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

2.1.2 - Zone construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 - Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care seamintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea

2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat poate fi racordat la rețeaua apă și canalizare (aflata în zona) bransat la sistemul de energie electrică (prezent în zona). În zonă există rețea de alimentare cu gaz la care se pot racorda.

2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

2.2.6 - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilește:

Zona sportiva si agrement in regim de inaltime maxim S+P+3E

P.O.T.=max.45,1%

C.U.T.=max.1,0

2.2.7 - Lucrări de utilitate publică

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministerului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1,5 ore, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

2.3.2 - Amplasarea față de drumurile publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor.

2.3.3 - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se face după cum urmează:

- retragere minimă obligatorie de 5,00m față de limita de proprietate față de drumul asfaltat din SV -conform planșa Reglementari Urbanistice-Zonificare;
- retragere minimă obligatorie de 5,50m (preluare aliniament clădiri învecinate) față de limita de proprietate față de str. Paul Constantinescu, din NE -conform planșa Reglementari Urbanistice-Zonificare;

2.3.4 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa - Reglementari Urbanistice-Zonificare

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1- Accese carosabile

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acestora și de numărul de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

2.4.2 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.1 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico- edilitare publice;

-se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

-alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă

-canalizarea menajeră propusă se va racorda la conducta existentă amplasată pe terenul aferent strazilor adiacente .

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

2.5.2 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Se vor realiza toate lucrările de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.6.1- Parcelarea

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun.

2.6.2. - Înălțimea construcțiilor

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 =12m

2.6.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii , cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică , volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor vor tratate in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și in concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

2.6.4 - Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Construcții pentru sport si agrement in regim de înălțime maxim S+P+3E-H max =12m

P.O.T.=max. 45,1%

C.U.T.=max. 1

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1 - Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor in vigoare. Suprafețele parcajelor se determină in funcție de destinația și de capacitatea construcției.

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.

Varianta de calcul - vor fi prevăzute parcaje in funcție de specificul activității după cum urmează:

Pentru bazin inot

-1 loc de parcare pentru 10 persoane

Se vor asigura 23 de locuri de parcare autoturisme adiacente caii de circulatie

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare dupa algoritmul furnizat de normativele in vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse incat să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

2.7.2 - Spații verzi

Autorizația de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In plus in cadrul acestui proiect se va asigura amenajarea unei suprafete verzi ca si zona verde amenajata.

Se vor asigura spații verzi (alei incluse conform HG525/1996) in procentul de minim 30,00% din suprafața de calcul

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Pentru zonele de teren mai ample se vor realiza amenajari specifice tip parc cu alei si locuri de stat.

Este obligatorie plantarea de arbori.

Se va acorda atentie reconstrucției ecologice după incheierea lucrărilor de construcție, constand in: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.

2.7.3 - Împrejmuiuri

Terenul de tenis va fi prevazut cu imprejmuire specifica.

Bazinul de inot acoperit si descoperit va fi imprejmuit. Inaltimea imprejmuirii nu va depasii 2,0m. Aspectul acestuia va fi corelat cu imaginea arhitecturala a constructiei.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată in intravilanul Municipiului Timișoara și face parte din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, proprietar Municipiul Timisoara.

La nivelul terenului studiat in suprafată de 9747mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:- **zonă sportiva si de agrement.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE

4.1. - Generalitati

Funcțiunea dominant a zonei: **zonă sportiva si de agrement.**

4.2. - Utilizari permise

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona sportiva si de agrement:

- constructii pentru activitati sportive
- terenuri de sport cu sau fara tribune
- căi de acces carosabile și pietonale in incintă,
- parcări la sol
- spații plantate, scuaruri
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică
- imprejmuiuri
- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

4.3. Interdictii temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe langă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

3.4. Utilizari interzise

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona sportiva si de agrement:

-schimbarea destinației a spațiilor din cadrul construcțiilor construite pentru funcțiunea propusa prin prezentul PUZ.

- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitări materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

4.5. Interdicții permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
TEREN IN STUDIU	9747mp	100%	9747mp	100%
TEREN PENTRU DRUM (parcari la cai de circulatie incluse)	-	-	2426mp	24,9%
ZONA AMENAJARI SPORTIVE	-	-	4396mp	45,1%
SPATIU VERDE	-	-	2925mp	30%

4.6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Intocmit,
arhitect Alideia Suci