

VOLUMUL I- MEMORIU EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

P.U.Z. - Întocmire documentație PUZ în baza Avizului de Oportunitate pentru Construirea unui complex de natație, sport și agrement

Amplasament:

Calea Poplăcii F.N. (nr. vechi 528), C.F. Sibiu 135088 , C.F. Sibiu 133791

Beneficiar:

MUNICIPIUL SIBIU

Str. Samuel Brukenthal nr.2, Piața Mică nr.25, Sibiu, 550178

Faza:

P.U.Z.

Proiectant:

S.C. ARHIMUS S.R.L., birou strada Avram Iancu nr. 11, Sibiu, 550183

Numar proiect:

388.24

Data elaborării:

Aprilie 2025

1.1. Obiectul PUZ

- Solicitări ale temei-program:

Beneficiarii doresc extinderea infrastructurii de agrement actuale a Municipiului Sibiu prin completarea și diversificarea ofertei de petrecere a timpului liber al locuitorilor și turiștilor.

Municipalitatea dorește o dezvoltare pe principii moderne și de actualitate a orașului, dorește integrarea în sistemul European. Complexul de natație, sport și agrement se va adresa unui public larg (copii, elevi, studenți, adulți, pensionari), va găzdui competiții sportive de înot și polo pe apă, basket, tenis, mini fotbal, oină, atletism destinate sportivilor, dar poate fi și unul dintre cele mai agreabile spații de mișcare și relaxare din Municipiul Sibiu. Copiii vor avea locuri de joacă special destinate, va fi un teren pentru petanque, turn de observare, carusel, bazine de apă pentru jocuri și relaxare.

În cadrul complexului de natație, sport și agrement se vor desfășura activități diverse: ore didactice de educație fizică și sport, ore de educație botanică cu mini sere cu plante, cursuri de inițiere înot și polo pe apă, recreere sau petrecerea timpului liber într-un mod plăcut și sănătos.

Amplasamentul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului Sibiu, în partea de sud-vest a orașului, în vecinătatea cartierului Valea Aurie, cu acces principal din Calea Poplăcii și un acces secundar din strada Preot Bacca. Acest teren destinat agrementului va face legătura între Parcul Belvedere și Pădurea Zoo.

Suprafața totală a terenului este de $S=241.876\text{mp}$ (CF 133791 $S=24.495\text{mp}$, CF 135088 $S=217.831\text{mp}$ teren proprietate publică Municipiul Sibiu), teren generator PUZ CF135088,.

1.2. Surse documentare

Date tehnice/încadrare în documentații de Urbanism: conform P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011 terenurile se încadrează în: UTR S – destinație specială Intravilan

Categorie de folosință: terenuri destinație specială - S

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei.

- Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate se află în intravilanul Municipiului Sibiu, la limita extravilanului în zona de sud-vest a orașului, la ieșirea spre Poplaca.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Extinderea intravilanului a fost oportună în acest areal, fiind o zonă în care se pretează o zonă de agrement care să facă legătura între pădurea de la Zoo, Muzeul Satului și ultimul parc creat al orașului – Parcul Belvedere. Astfel se crează o centură verde, continuă de spații verzi, amenajate și întreținute.

- Potențial de dezvoltare – ridicat

Municipiul Sibiu nu dispune în momentul de față de un astfel de complex de agrement.

Actualul Ștrand care este proprietate privată se dovedeste neîncăpător pentru locuitorii Sibiului și nu oferă posibilitatea practicării sporturilor de apă de performanță.

Oferta de terenuri de sport în aer liber se rezuma la câteva unități izolate, dar care nu pot găzdui competiții sportive cu spectatori neavând infrastructura necesară.

2.1.1.1. Încadrarea în localitate

Terenurile înscrise în C.F. Sibiu 133791 S=24.495mp, CF Sibiu 135088 S=217382mp și se învecinează:

- la nord cu teren domeniul privat Municipiul Sibiu, CF Sibiu 137012
- la nord est cu terenul domeniul privat Municipiul Sibiu, CF Sibiu 129188 – Parcul Belvedere
- la nord vest – teren CF Sibiu 129186 – Domeniul Privat
- la vest cu terenul CF107182 Încadrat conform PUG în UL3 și teren CF 113687 teren proprietate Ministerul Apărării Naționale, destinație S conform PUG
- la sud terenurile se învecinează cu CF Sibiu 133790 – teren cu destinația învățământ, teren Domeniul Public Municipiul Sibiu cu destinația ED, teren CF 113816 113687 teren proprietate Ministerul Apărării Naționale, CF Sibiu 134852 Domeniul Public – Serviciul Român de Informații, Calea Poplăcii
- La est – limita intravilanului Municipiului Sibiu

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenurile care au generat prezenta documentație sunt terenuri cu destinație specială, în prezent dezafectată, prezintă o vegetație crescută necontrolat.

2.3. Circulația

Accesul pe terenurile generatoare se face prin Calea Poplăcii. Prin PUZ se propune un acces carosabil secundar din strada Preot Bacca unde se va amenaja o parcare care va deservi și Parcul Belvedere. Din Calea Poplăcii se propune încă un acces secundar destinat administrației. Se propune bandă specială pentru transportul în comun pe arealul noului complex de natație cu stații de autobuz dedicate și special amenajate pentru capăt de linie. De asemenea se propune o legătură pietonală între Parcul Belvedere și noul complex prin crearea unui pod pietonal. Pista de biciclete existentă în pădurea de la zoo se va conecta cu pista de biciclete propusă în cadrul complexului nou creat.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenurile care au generat prezenta documentație sunt, în prezent, terenuri cu destinație specială dar care au o vegetație crescută necontrolat, nefiind exploatate. Se propune schimbarea destinației terenurilor în terenuri cu destinație agrement.

2.5. Echipare edilitară

În zona în care sunt amplasate terenurile există o conductă de apă-canal și o linie de electricitate de 20kV.

2.6. Probleme de mediu

Terenurile se vor supune deciziilor luate de Agenția de Protecție a Mediului Sibiu.

2.7. Opțiuni ale populației

Documentația va fi supusă consultării populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au realizat studii de fundamentare până în prezent, acestea sunt în derulare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011, terenurile sunt încadrate în UTR S – terenuri cu destinație specială dar prin schimbarea proprietarului se propune schimbarea de destinație și încadrarea acestora în Vs – zonă verde cu rol de complex sportiv.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin proiect se propun amenajarea de spații verzi într-o proporție mai mare de 50% din suprafața terenului. Se propune valorificarea cadrului natural existent, prin menținerea careului de vegetație și amenajarea unor spații de joacă pentru copii în incinta creată. Aliniamentul de arbori existent în partea de nord vest a terenului se va păstra și se propune amenajarea unei alei pietonale de-a lungul acestei plantații. Lacul existent pe terenul CF 133791 format artificial din acumularea precipitațiilor se propune a fi curățat și să facă parte din zona de promenadă nou propusă.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune o girație pe Calea Poplăcii la accesul principal în cadrul complexului de natație. Se propune încă un acces carosabil destinat administrației și întreținerii complexului. Accesul carosabil pe teren va fi controlat.

Pentru facilitarea traficului carosabil în incinta terenului se propune realizarea unei bucle, perimetrare zonei de parcare.

Se propune o zonă nouă de parcare cu acces dinspre strada Preot Bacca, în proximitatea parcului Belvedere.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

COMPLEX DE NATAȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

1.UTR SPORTIV

Funcțiuni permise:

- Clădire cu bazine acoperite (bazin olimpic, bazin interior activ, bazin cu perete de alpinism, bazin pentru cursuri de înot - copii)
- Bazine în aer liber (bazin copii, bazin sărituri- copii, bazin activ, bazin înot, jacuzzi)
- Clădire bază sportivă cu terenuri acoperite
- Terenuri de sport
- Gradene terenuri de sport
- Alimentație publică - restaurant cu terasă, cafenea
- Vestiare
- Grupuri sanitare
- Bazine în aer liber (bazin copii, bazin sărituri- copii, bazin activ, bazin înot, jacuzzi)
- Birouri pentru personal administrativ baze sportive
- Alei pietonale

- Drumuri carosabile pentru intretinere, acces intervenții
- Mobilier urban
- Spații verzi amenajate
- Iluminat stradal
- Zone pubele

Funcțiuni interzise:

Toate, excepție funcțiunile permise enumerate mai sus.

Indicatori urbanistici :

POT maxim propus = 40%

CUT maxim propus = 1.2

Regim de înălțime maxim – P + 1

Înălțimea maximă a clădirilor: H maxim = 20m, cu accente de H=25m (turnul de la sărituri, tobogan exterior, scara acces pe terasa clădirii, echipamente)

2.UTR Ve LOISIR

Funcțiuni permise:

- Terenuri de sport în aer liber (baschet, fotbal, handbal, volei, minigolf, petanque)
- Tobogane exterioare (wide slide, turbo slide, long slide)
- Amfiteatru în aer liber pentru spectacole (teatru, concerte, etc.)
- Spațiu de joacă pentru copii
- Perete escaladă
- Turn de joacă
- Carusel cu leagăne
- Turn de observație
- Zonă de workout cu tartan și sisteme de umbrire fotovoltaice
- Mică grădină botanică – Atelier școală (Livezi, sere, straturi de plante, straturi de plante aromatice, alee senzorială)
- Plantație de pini cu zonă pentru hamace cu suport de lemn
- Zonă de saune și baie la copcă
- Zonă eco-pubele

Funcțiuni interzise:

Toate, excepție funcțiunile permise enumerate mai sus.

Indicatori urbanistici :

POT maxim propus = 10%

CUT maxim propus = 0.8

Regim de înălțime maxim – P + 1

Înălțimea maximă a clădirilor: H maxim = 20m

3.UTR V

- Spații verzi amenajate, alei pietonale, mobilier urban, iluminat stradal

Nu se admit edificabile de niciun fel, excepție făcând fundațiile locale pentru echipamentele menționate mai sus.

POT maxim propus = 1%

CUT = 0.1



SR EN ISO 9001: 2001
Certificat nr. 1573



Sediu Piața Armelor 7 Sibiu 550194
Birou str. A.Iancu 11

Tel. /fax. +40 (0) 269 25 39 69
office@arhimus.ro <http://www.arhimus.ro/>



SR EN ISO 14001: 2005
Certificat nr. 149
SR OHSAS 18001:2008
Certificat nr. 150

4.UTR P

Funcțiuni permise:

- Parcare vehicule si autovehicule
- Stații de autobuz
- Totemuri
- Car porturi
- Structuri panouri fotovoltaice

Funcțiuni interzise:

Toate, excepție funcțiunile permise enumerate mai sus.

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

Indicatori urbanistici :

POT maxim propus = 80%

CUT maxim propus = 0.8

Regim de înălțime maxim – P

Înălțimea maximă: H maxim = 5m

BILANȚ TERITORIAL COMPLEX DE NATAȚIE ȘI SPORT

CF 135088: S= 217382mp- teren generator documentație PUZ

CF 133791: S= 24.495mp

Suprafață reglementată totală= 241.877 mp

Sedificabil= 31.675 mp

Sedificabil POT max 10%= 33.226 mp

Scarosabil= 18.878 mp

Spietonale= 72.594 mp

Spiste biciclete= 5.033 mp

Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor retrage min. 10m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, conform U04 Reglementări urbanistice

Amplasarea clădirilor unele față de limitele laterale ale parcelei

Construcțiile se vor retrage min. 5m, conform U04 Reglementări urbanistice

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară

H/2, nu mai puțin de 5m, conform U04 Reglementări urbanistice

Parcare-garare - este obligatorie asigurarea în interiorul parcelei a locurilor de parcare pentru întregul necesar, se vor amenaja în UTR P.

Spații libere și spații plantate – pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta în interiorul parcelei min. 3 arbori (grosimea măsurată la 1m a tulpinii să fie de min.7cm).



SR EN ISO 9001: 2001
Certificat nr. 1573

S.C. ARHIMUS S.R.L.

Birou de proiectare arhitectură, urbanism, restaurări monumente istorice, clădiri civile și industriale



Sediu Piața Armelor 7 Sibiu 550194
Birou str. A.Iancu 11

Tel. /fax. +40 (0) 269 25 39 69
office@arhimus.ro <http://www.arhimus.ro/>



SR EN ISO 14001: 2005
Certificat nr. 149
SR OHSAS 18001:2008
Certificat nr. 150

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă există o rețea de alimentare cu apă, precum și alimentare cu energie electrică. Canalizarea menajeră și pluvială se vor racorda la rețeaua de canalizare existentă în zonă. Branșamentele și rețelele se vor executa în urma avizelor primite de la autoritățile competente. Linia electrică existentă pe teren se va îngropa.

3.7. Salubritate

Pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel încât să respecte normele de igienă. Sunt propuse mai multe zone în cadrul complexului pentru amplasarea platformelor de deșeuri (recipientelor de colectare).

3.8. Protecția mediului

Prin dezvoltarea ansamblului nu sunt afectate caracteristicile naturale specifice zonei, nefiind identificate specii rare și/sau pe cale de dispariție, care ar putea fi afectate de dezvoltarea spațială a planului.

Nu este afectat patrimoniul cultural al comunității din zona Municipiului Sibiu, dimpotrivă va crește potențialul turistic din zonă.

3.9. Obiective de utilitate publică

Pe terenul studiat nu se instituie obiective de utilitate publică.

4. Concluzii- măsuri în continuare

Terenurile care constituie obiectul prezentei documentații sunt construibile cu condiția respectării regulamentului de urbanism propus.

5. Anexe

Certificat de urbanism nr. 209/ 19.02.2024

Extrase C.F.

Aviz de oportunitate nr.2/ 12.02.2025

