

---

DENUMIREA LUCRĂRII:

***PLAN URBANISTIC DE DETALIU***

***- Amenajare centru administrativ, spații întreținere și  
depozitare, piste pentru “Atelier Biciclete S.T.P. Timișoara  
( Fosta R.A.T.T.)”-  
situate în strada Gării nr. 17***

AMPLASAMENT: Teren intravilan, municipiul Timișoara,  
Str. Gării, nr. 17, C.F. nr. 416707 Timișoara,  
nr. top. 17684, 17685/1

BENEFICIAR: **S.C. SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC  
TIMIȘOARA S.A.**  
(fosta REGIA AUTONOMA DE TRANSPORT  
TIMISOARA)

PROIECT NR.: **U 339 / 2015**

FAZA: **PUD-ETAPA 2**

DATA: **APRILIE 2019**

PROIECTANT: **SC MELVIN SRL**

DIRECTOR: **Ing. Daniel PESCARU**

URBANISM: **Arh. LOREDANA PESCARU**

## **2. BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPĂT
2. BORDEROU
3. MEMORIU DE PREZENTARE
6. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 3385 din 08.08.2017, prelungit
4. EXTRAS CARTE FUNCIARA nr. 416707 TIMIȘOARA
5. STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR
6. AVIZE SI ACORDURI CONFORM CU

### **B. PIESE DESENATE**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / SITUAȚIA EXISTENTĂ ..... | PL. NR. U339.01 |
| 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE .....               | PL. NR. U339.02 |
| 3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA.....              | PL. NR. U339.03 |
| 4. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ.....    | PL. NR. U339.05 |
| 5. PROPUNERE DE VOLUMETRIE .....                | PL. NR. U339.06 |
| 6. STUDIU DE INSORIRE - VARA.....               | PL. NR. U339.07 |
| 7. STUDIU DE INSORIRE - IARNA.....              | PL. NR. U339.08 |

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Amenajare centru administrativ, spații întreținere și depozitare, piste pentru “Atelier Biciclete S.T.P. Timișoara (fosta R.A.T.T.)”
- Beneficiar: S.C. SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMISOARA S.A. ( FOSTA R.A.T.T.)
- Amplasament: Teren intravilan, municipiul Timișoara, Str. Gării, nr. 17, C.F. 416707 Timișoara, nr. top. 17684, 17685/1
- Proiectant general: S.C. MELVIN S.R.L.
- Proiectant de specialitate:
  - Urbanism: S.C. MELVIN S.R.L. – arh. Loredana Pescaru
  - Echipe edilitara: SC AMIDO AQUA PROIECT SRL – ing. Maria Oproiu
- Numar proiect: U339/2015
- Faza de proiectare: P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
- Data elaborarii: APRILIE 2019

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU este elaborat ca urmare a solicitării specificate în Certificatul de Urbanism nr. 3385 din 08.08.2017, prelungit, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Este vizată studierea și organizarea unui amplasament urban, compus din două parcele cadastrale alăturate, pe care Primăria Municipiului Timișoara, prin administratorul ei – STPT, intenționează amplasarea unor spații multifuncționale pentru deservirea populației, un centru administrativ, spații de tip atelier pentru întreținerea și depozitarea bicicletelor, spații de parcaje, drumuri și alei de incintă atat auto cat si pentru ciclisti, cat si spatiu verde.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

În conformitate cu PUG Timișoara, aprobat prin HCL Timișoara nr. 157/2002, prelungită cu HCL Timișoara nr. 107/2014, amplasamentul studiat se află în “Zonă de circulație rutieră și construcții aferente, protecție CFR”, UTR 3, la limita cu UTR 4.

În conformitate cu RLU aferent PUG, pentru construcțiile aferente căilor de comunicație se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, iar intervențiile din zonă se vor face numai pe bază de PUD aprobat, încadrându-se în prevederile PUG.

---

Studiile de fundamentare elaborate anterior pentru amplasamentul în cauză sunt:

- Suportul cadastral și topografic, în sistem de coordonate STEREO 70 – Plan de situație;
- Studiul geotehnic preliminar “Amenajare centru administrativ, spații întreținere și depozitare, piste pentru “Atelier Biciclete S.T.P. Timișoara (fosta R.A.T.T.)” – faza PUD – proiect nr. 3542 / 2015, elaborat de S.C. GEOSOND S.R.L.

## **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

În prezent, în vecinătatea zonei studiate nu sunt în curs de elaborare alte documentații de urbanism.

Menționăm că tendința de dezvoltare a Municipiului Timișoara prevede, între altele, ocuparea și construirea acestei zone.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ / CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI**

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea central-vestică, la sud de zona pe care se dezvoltă triajul aferent Gării de Nord Timișoara, cu adresa poștală - Strada Gării nr. 17.

Terenul este înscris în C.F. 416707 Timișoara (provenită din CF nr. 15802 Timișoara), parcelele cadastrale cu nr. top. 17684, 17685/1, cu suprafața totală de 11.021 mp. Cele două parcele, alipite, pot fi descrise astfel:

- o parcela cu nr. top. 17685/1, are formă de L și o suprafață de 1.895 mp;
- o parcela cu nr. top 17684, are formă trapezoidală și o suprafață de 9.126 mp.

Din punct de vedere **juridic**, terenul se află în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara, întabulare, drept de proprietate, posesor la localizare, cumpărare, expropriere, unificare, schimb, donațiune, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 din anul 1959, iar Societatea de Transport Public Timișoara are drept de administrare operativă, cu încheierea nr. 2414 / 24.06.1963.

Terenul este actualmente liber de construcții și se prezintă ca o platformă cu porțiuni betonate de teren și vegetație necontrolată de talie mică și mare.

Toate cele 4 laturi ale amplasamentului sunt împrejmuite, astfel:

- o La est, sud și parțial nord - împrejmuire opacă din ziduri de cărămidă plină, foști pereți exteriori ai clădirilor de incintă demolate, în stare bună, care pot fi păstrați ca împrejmuire, cu lucrări aferente de consolidare;
- o La nord - împrejmuire opacă din panouri de beton și porți transparente din profiluri și elemente metalice;
- o La vest - împrejmuire opacă din panouri de beton.

**Vecinătățile** terenului studiat sunt:

- la NORD - strada Gării, carosabil cu 4 benzi, cu trafic auto și linie dublă de troleibuz spre Solventul, trotuar și zonă verde îngustă pe latura dinspre amplasament;
- la EST - strada Gelu, carosabil cu 2 benzi, trafic auto de regulă riveran, trotuare și zone verzi late, bogat plantate cu copaci pe ambele laturi;

- la SUD - parcelă cu destinația curți-construcții, pe care se află amplasată o clădire D+P+1, cu acces dinspre strada Gelu, aparținând Regionalei CFR Secția L3 și L4;
- la VEST, astfel:
  - o sud - vest - parcela cu nr. top. 17685/2 cu destinația curți-construcții, pe care se află amplasată o clădire de locuit colectivă (bloc P+4, locuințe pentru nefamiliști),
  - o nord - vest - strada Nufăr, carosabil cu 2 benzi, trafic auto de regulă riveran, trotuar și zonă verde pe latura dinspre amplasament.

**Distantele fata de vecinatati, masurat de la perimetrul unitatii pana la fatadele vecine :**

- la NORD - strada Garii, drum cu patru benzi de circulatie, prospect stradal de 20m
- la SUD - cladire apartinand Regionalei CFR - 4.10m  
imobil cu destinatia de locuinta - 22.80m
- la sud -VEST - imobil cu destinatia de locuinta - 5.25m / 1.00m
- la EST - imobil cu destinatia de servicii (Sediul Glissando) - 24.00m

Cele două parcele sunt accesibile de pe strada Gării (dinspre nord, prin intermediul a două accesuri existente – poartă auto culisantă pe șine și poartă pietonală) și de pe strada Gelu (dinspre est, printr-un acces existent – poartă auto și pietonală).

Caracterul zonei din care face parte amplasamentul studiat este unul predominant industrial, cu insule de zone de locuit modeste, totul fiind marcat de vecinătatea cu triajul extins al Gării de Nord Timișoara. Zona este construită rarefiat, cu o notă pregnantă de periferie.

Amplasamentul se află situat în afara zonei protecție și siguranță a căii ferate.

**Tipul de proprietate** asupra terenurilor este:

- domeniu public de interes local și național (căile de circulație auto limitrofe și calea ferată – la nord, est și vest);
- proprietate privată a persoanelor fizice și / sau juridice – la sud.

**Studiul geotehnic** preliminar elaborat pentru faza PUD relevă, sintetic, următoarele concluzii:

- categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus;
- teren plan orizontal, neafectat de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea;
- depozite aluvionare cuaternare recente, acoperite de umpluturi eterogene, necompactate;
- parametri:  $a_g = 0,20 g$ ,  $T_c = 0,7 s$  (conf. P100-1/2013);
- adâncimea de îngheț este de  $0,6 \div 0,7 m$  (conform NP 112-2014);
- succesiune stratigrafică: umplură pământ nisipos, pachet coeziv alcătuit din argilă prăfoasă, nisip argilos, nisip mijlociu;
- adâncime apă subterană = 3,5 m, nivelul liber al acviferului = 2,9 m față de CTN, fără influență asupra fundațiilor imobilelor propuse;
- adâncimea minimă de fundare recomandată este de 1,5 m față de CTN, de tip fundare directă sau fundare pe o pernă de balast de  $40 \div 50 cm$  grosime;
- presiunea convențională de bază  $200 \div 250 kPa$ ;
- se recomandă luarea de măsuri de sporire a rigidității fundațiilor, conform NP 112-2006;
- executarea săpăturilor se va face în perioade sărace în precipitații;
- condiții geologice naturale favorabile – categoria terenuri medii.

În conformitate cu datele obținute din avizele solicitate către Primăria Municipiului Timișoara, **echiparea tehnico-edilitară** a zonei cuprinde următoarele tipuri de rețele urbane:

- Alimentare cu apă:
  - o pe str. Gării – A - d250 și A - d150;
  - o pe str. Gelu – A - d80 și Aid - 80 (incendiu).
- Canalizare:
  - o pe str. Gării – C - 220/220 Cl;
  - o pe str. Gelu – C - 70/105.
- Alimentare cu energie electrică:
  - o pe str. Gării – LES mt (în exploatare) spre PT și LEA jt (în exploatare);
  - o pe str. Gelu – LEA jt (în exploatare) și PT (post transformare)
- Alimentare cu gaz – distribuție pe str. Gării și pe str. Gelu;
- Telefonie – fără rețea subterană;
- Transport în comun (STPT) – fără rețea subterană (există doar rețea aeriană linie troleibuz).

Prin urmare, zona este suficient dotată pentru a asigura utilitățile preconizate: bransament apă, racord canal, racord electric, racord gaz.

#### **4. REGLEMENTĂRI / CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE**

**Obiectivele** solicitate prin Tema-program, elaborată de beneficiar (S.T.P.T. - fosta RATT), vizează abordarea amenajării celor două parcele : cu nr. top 17684, de formă trapezoidală, cu suprafața de 9.126 mp și cu nr. top. 17685/1, în formă de L, cu suprafața de 1.895 mp, în total 11.021 mp.

Dimensiunile maxime ale terenului sunt: 174,74m x 68,42m.

Funcțiunea propusa:

- Corp administrativ cu birouri si dispecerat (Hmax cornisa = 12m – P+2E)
- Depozitare biciclete (Hmax cornisa = 12m – P+2E)
- Atelier reparatii biciclete (Hmax cornisa = 9m – P+1E)
- Spalatorie biciclete (Hmax cornisa = 9m – P+1E)
- Spatii multifunctionale pentru deservirea populatiei (Hmax cornisa = 18m – P+2E)

Se propune un POT max = 60,00 %  
CUT max = 1,20

Propunerile din prezentul PUD sunt în concordanță cu prevederile PUG Municipiul Timișoara.

**Necesitatea și oportunitatea** înființării unui centru administrativ și a unor spații destinate întreținerii, depozitării și reparării bicicletelor a apărut ca urmare a implementării în municipiu a sistemului VELO TM – transportul public intermodal cu biciclete. Potrivit acestui sistem, în diferite puncte din oraș sunt amplasate stații din care bicicletele pot fi închiriate pe bază de card și utilizate pe orice traseu, cu condiția garării lor în locurile special amenajate (stații modulate).

În prezent, în municipiu sunt amplasate și funcționează 25 stații, bicicletele disponibile fiind garate / fixate pe un sistem modulat (cu număr variabil de module aferent fiecărei stații), un modul găzduind un număr de 5 biciclete.

Prin urmare, centrul propus este o piesă de importanță în acest sistem, având în vedere necesitatea obligatorie a service-ului pentru biciclete, depozitarea lor pe categorii de uzură și administrarea întregului sistem.

---

În mare, suprafața de 11.021 mp va fi destinată pentru 4 zone funcționale:

1. **Zona constructii ( $S_{\text{zonă tehnică}} = 3\ 578\ \text{mp}$ )**, accesibilă personalului care îl deservește și care va cuprinde:

- a. Corp A - Spații multifuncționale pentru deservirea populației (P+2E) cu H max cornisa = 18m
- b. Corp B - Clădire pentru depozitare biciclete la parter și etaj, cu o capacitate de 450 biciclete și cu funcțiune administrativă la etajul 2 cu următoarele spații: dispecerat, vestiare pe sexe, magazie, 3 birouri, sală ședințe, oficiu, grupuri sanitare pe sexe (P+2E) cu H max cornisa = 12m;
- c. Corp C - Atelier reparații biciclete, spălătorie pentru biciclete și magazie (P+1E) cu H max cornisa = 9m;

Zona tehnică se va alinia la clădirea P+2E de la strada Gării și cu construcțiile de pe strada Gelu. Accesul auto și pietonal pentru zona administrativă se va realiza din strada Gelu, iar pentru pista de biciclete se va propune un acces pietonal suplimentar de pe strada Gării..

2. **Zona de parcare ( $S_{\text{acces}} = 1\ 379\ \text{mp}$ )**, destinată atât personalului, cât și publicului este situată în partea de nord-vest a parcelei, adiacent la strada Gării. Aici este poziționat și acces în incintă spre pista de biciclete, acces auto cu 2 benzi de circulație carosabilă și trotuar. Spre str. Gării sunt prevăzute: 35 locuri de parcare auto pentru public, 2 locuri de parcare auto pt. persoane cu handicap, rasteluri pt. parcare bicicletelor, cabină poartă și zone verzi. Cu acces din strada Gelu sunt propuse 40 locuri de parcare auto pentru personal.

În partea de sud este propusă pista pentru biciclete cu acces din strada Gării.

3. **Zona cu alei pentru ciclisti ( $S_{\text{alei biciclete}} = 3\ 625\ \text{mp}$ )**, accesibilă atât publicului cât și personalului, cuprinde un sistem de alei destinate învățării regulilor de circulație, trotuare, piste de biciclete pentru încercarea bicicletelor din dotare, zone verzi amenajate.

Zona va fi deschisă publicului doar în timpul zilei (va avea un program de funcționare între orele 9 - 20), iar nivelul zgomotului nu va depăși 55 dB și, respectiv, curba Cz 50.

Modul de alcătuire al poligonului întrunește o multitudine de configurații din realitate: sens giratoriu, curbe, platforme de întâlnire, porțiuni drepte, treceri de pietoni, semafoare, semne de circulație, etc.

4. **Zona verde ( $S_{\text{zona verde}} = 2\ 439\ \text{mp}$ )**

În ceea ce privește **zonele verzi** propuse, acestea se pot clasifica în două categorii:

- Zone verzi amenajate cu suprafețe vaste sau limitate în funcție de poziție, plantate cu gazon, arbori și arbuști;
- Zone verzi din partea aleilor de ciclisti – cu suprafețe amenajate peisager, partere florale și elemente de vegetație și specii variate, de dimensiuni mici, medii și mari.

Având în vedere **vecinătățile**, ansamblul de construcții propuse preia regimul de aliniere al clădirilor din vecinătate: corp A aliniat cu clădirea P+2 din vecinătatea din est, corp B aliniat la clădirile de pe strada Gelu și corpul C aliniat la clădirea din vecinătatea din sud.

Porțiunea adiacentă zonei de locuit este tratată ca o zonă peisageră, cu spațiu verde, cu elemente de mobilier urban și vegetație decorativă.

Distanța între fațada clădirii de locuit și aleile de biciclete este de 20.30m / 25.45m



---

În ceea ce privește **împrejmuirea** amplasamentului, se propun următoarele:

- La sud – păstrarea, consolidarea și finisarea corespunzătoare a zidurilor de cărămidă plină, foști pereți exteriori ai clădirilor de incintă demolate și utilizarea lor ca împrejmuire;
- La est, vest și nord – împrejmuire nouă, transparentă, cu excepția unor porțiuni de pereți exteriori rămași de la clădirile demolate. De asemenea, dacă se consideră necesar, mai ales din motive economice, împrejmuirea actuală din panouri prefabricate de beton armat poate fi păstrată, parțial pe latura nord și integral pe latura vest.

Având în vedere planeitatea terenului, lucrările preconizate de **sistematizare pe verticală** sunt de complexitate redusă, ele rezumându-se la realizarea pantelor necesare colectării și scurgerii apelor meteorice prin intermediul sistemului de incintă către rigolele stradale.

Se va avea în vedere corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine (după caz), păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Asigurarea **utilităților** pentru complexul propus nu presupune lucrări de extindere de rețele, deoarece zona este echipată corespunzător.

Astfel, sunt necesare și propuse lucrări de:

- *Alimentare cu apă* – branșament la rețeaua de apă potabilă și la rețeaua de apă de incendiu de pe str. Gelu: Se va asigura necesarul de apă potabilă și de incendiu, stabilite prin brevii de calcul.
- 
- *Canalizare* – racord la rețeaua de canalizare de pe str. Gării: Se va asigura evacuarea apelor uzate menajere de la clădiri și a apelor pluviale din incintă. Apele uzate tehnologice vor fi colectate și tratate separat prin intermediul separatoarelor de grăsimi.
- *Alimentare cu energie electrică* – branșament de la echipamentele (Post de Transformare) și rețelele de pe str. Gării / str. Gelu, în conformitate cu prevederile din avizul Enel Distribuție Banat: Se va asigura necesarul de energie și a sporului de putere, stabilite prin brevii de calcul pentru – instalații de curenți tari, curenți slabi, iluminat incintă, etc.
- *Alimentare cu gaz* – branșament din rețeaua de pe str. Gării / str. Gelu: Se va asigura necesarul de gaz în cazul echipării cu centrale pentru încălzirea spațiilor și a apei; poate fi adoptată și soluția de încălzire prin utilizarea de energie electrică.

**Gestiunea deșeurilor** din viitoarea incintă va fi asigurată prin contract cu firme specializate, colectarea deșeurilor realizându-se separat, pe categorii: menajere, hârtie/carton, sticlă/metal. Colectarea deșeurilor solide se va face în zona special amenajată, racordate la apa și canalizare, pentru a exista posibilitatea de spălare și dezinfectare după golire.

Din punctul de vedere al **mediului înconjurător**, se poate aprecia că zona nu prezintă riscuri naturale, iar toate intervențiile propuse, fără a aduce prejudicii factorilor de mediu, vor fi realizate în concordanță cu prevederile legislației specifice în vigoare: OMS nr. 536/1997, OMS nr. 976/1998, OMS nr. 1030/2009 și OMS 119/2014.



**Bilanțul teritorial** al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp măsurati	%	Mp	%
<b>1. Zonă construcții</b> - clădire administrativă, birouri, dispecerat, atelier, depozite, spălătorie biciclete	0	0	3 578	32,46
<b>2. Zonă parcare</b> - platforme betonate, circulații auto interioare, locuri de parcare	0	0	1 379	12,51
<b>3. Zonă verde</b> - spații plantate cu gazon, arbori și arbuști	0	0	2 439	22,14
<b>3. Zonă alei biciclete</b> - spații verzi amenajate, sistem de alei pentru pietoni și biciclete	0	0	3 625	32,89
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN</b>	<b>11.021</b>	<b>100%</b>	<b>11.021</b>	<b>100%</b>

---

## **5. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu cadrul-conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului – Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice “GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE A CONȚINUTULUI-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU” – Indicativ GM 009-2000.

Realizarea obiectivelor propuse prin PUD va avea ca și consecință ridicarea calității urbanistice a zonei, prin eliminarea unui amplasament pe care se manifestă efectele nocive (vizuale, olfactive) ale lucrărilor de demolare și dezafectare nedefinitivate.

Insertia în zonă a funcțiunii propuse va contribui la animarea cartierului, prin aducerea unor categorii sociale diverse: adulți - personalul de deservire al centrului, grupuri de copii de diferite vârste însoțiți de îndrumători. Acest lucru poate favoriza apariția în zonă și a altor funcțiuni conexe (comerț, alimentație publică, etc.).

După avizarea și aprobarea PUD, urmează etapa de autorizare a construcțiilor, inițiate prin emiterea unui nou certificat de urbanism pentru construire. Se vor obține avizele solicitate, după care se vor autoriza clădirile propuse, împrejmuirea, accesul auto și cel pietonal, branșamentele și racordurile la utilități.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUD, funcțiunea complexă propusă constituie o premieră în cadrul municipiului, iar niște soluții de arhitectură de calitate, adoptate atât pentru clădiri, cât și pentru amenajarea peisageră a poligonului pot asigura apariția unui ansamblu de marcă în zona urbană studiată.

Întocmit,

Arh. Loredana PESCARU