

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
***- Amenajare centru administrativ, spații întreținere și
depozitare, piste pentru “Atelier Biciclete RAT Timișoara”-
Situat 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: **REGIA AUTONOMĂ DE TRANSPORT TIMIȘOARA**

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

FAZA: **PUD – Plan Urbanistic de Detaliu**

DATA: **NOIEMBRIE 2017**

PROIECTANT: **s.c. MELVIN s.r.l.**

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. 4321 din 23.12.2014
4. EXTRAS CARTE FUNCIARA nr. 416707 TIMIȘOARA
5. STUDIU GEOTEHNIC nr. 3542/2015 elaborat de Geosond S.R.L.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------------|
| 1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / SITUAȚIA EXISTENTĂ | PL. NR. U339.01 |
| 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | PL. NR. U339.02 |
| 3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ..... | PL. NR. U339.04 |
| 4. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ..... | PL. NR. U339.05 |

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 RATT Timișoara”
- Amplasament: Teren intravilan, municipiul Timișoara, Str. Gării, nr. 17, C.F. 416707 Timișoara, nr. top. 17684, 17685/1
- Faza de proiectare: P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
- Beneficiar: REGIA AUTONOMĂ DE TRANSPORT TIMIȘOARA
- Proiectant general: SC MELVIN SRL
- Data elaborării: NOIEMBRIE 2017

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, 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 – RATT, intenționează amplasarea unei funcțiuni complexe, cuprinzând un centru administrativ cu spații tip atelier pentru întreținerea și depozitarea bicicletelor, spații de parcare, drumuri și alei de incintă, precum și un poligon destinat învățării regulilor de circulație de către copii (carosabile, piste pentru biciclete, trotuare, zone verzi, loc de joacă etc.).

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 RATT Timișoara” – 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

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:

- parcela cu nr. top. 17685/1, are formă de L și o suprafață de 1.895 mp;
- 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 Regia Autonomă de Transport Timișoara are drept de administrare operativă, cu încheierea nr. 2414 / 24.06.1963.

Conform extrasului CF pe acest teren a fost amplasată o clădire (fabrica ITT cu 1 etaj), în prezent demolată (AD nr. 246/ 19.03.2013).

Terenul este actualmente eliberat de construcții și se prezintă ca o platformă cu porțiuni betonate de teren pe care sunt încă depozitate resturi masive rezultate din dezafectarea construcțiilor și pe care s-a dezvoltat vegetație necontrolată de talie mică și mare.

Toate cele 4 laturi ale amplasamentului sunt împrejmuite, astfel:

- 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;
- La nord - împrejmuire opacă din panouri de beton și porți transparente din profiluri și elemente metalice;
- La vest - împrejmuire opacă din panouri de beton.

Menționăm faptul că pe limita laturilor estică și parțial nordică, pereții exteriori rămași ai clădirii demolate prezintă elemente notabile de arhitectură de fațadă, motiv pentru care se propune păstrarea și reabilitarea lor ca împrejmuire și inserarea în compoziția generală.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la NORD - strada Gării, carosabil cu 2 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:

- 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);
- nord - vest - strada Nufăr, carosabil cu 2 benzi, trafic auto de regulă riveran, trotuar și zonă verde pe latura dinspre amplasament.

Cele două parcele sunt accesibile de pe strada Gării (dinspre nord, prin intermediul a două accese 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 zona de protecție 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: umplutură 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:
 - pe str. Gării – A - d250 și A - d150;
 - pe str. Gelu – A - d80 și A - 80 (incendiu).
- Canalizare:
 - pe str. Gării – C - 220/220 CI;
 - pe str. Gelu – C - 70/105.
- Alimentare cu energie electrică:
 - pe str. Gării – LES mt (în exploatare) spre PT și LEA jtip (în exploatare);

- 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 (RATT) – 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

Obiectivele solicitate prin Tema-program, elaborată de beneficiar (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.

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.

Deoarece amplasamentul este generos și permite o desfășurare corespunzătoare, beneficiarul intenționează, de asemenea, demararea unei activități cu caracter educativ, și anume crearea unui poligon pentru copii, în care aceștia să fie inițiați, sub supraveghere competentă, asupra regulilor de circulație.

În mare, suprafața de 11.021 mp va fi destinată pentru 3 zone funcționale:

1. **Zona tehnică ($S_{\text{zonă tehnică}} = 3.578 \text{ mp}$)**, accesibilă personalului pe care îl deservește și care va cuprinde:
 - a. Corp cladire pentru realizarea unei sali de escalada, sala de sport (P+4E+Er), hmax=18m;
 - b. Depozite pentru biciclete (P+2), două, cu o capacitate de 600 de biciclete pe doua nivele;
 - c. Clădire cu funcțiune administrativă la etajul doi cu următoarele spații: dispecerat, vestiare pe sexe, magazie, birouri, sală ședințe, oficiu, grupuri sanitare pe sexe; hmax=12m;
 - d. Atelier reparații, spălătorie auto, magazie (P+1), hmax=9m.

Zona tehnică este organizată în jurul unei platforme, cu clădirile aliniate la nord la strada Gării cu cladire P+2E, și pe latura est la clădirea P+1E existentă.

Accese auto propuse sunt pe latura est și vest și pietonal pe latura nordică.

Accesele se pot realiza separat pentru fiecare funcțiune în parte.

2. **Zona de parcar** ($S_{\text{acces}} = 1.334 \text{ mp}$), destinată atât personalului, cât și publicului este situată în partea de nord-vest a parcelei, adiacent la strada Gării cu acces din str. Nufăr și o parcare în zona tehnică cu acces din strada Gelu.
Spre str. Gării sunt prevăzute: 30 locuri de parcare pentru public, 2 locuri de parcare pentru persoane cu handicap, cabină poartă, zone verzi. De pe platforma accesului, spre est se intră în zona tehnică, iar spre nord acces pietonal în zona poligonului.
Spre str. Gelu se va amenaja, de asemenea, o platformă de parcare, agrementată cu zonă verde, cu un număr de 44 de locuri de parcaje.
3. **Zona poligonului** ($S_{\text{poligon}} = 3.812 \text{ mp}$), accesibilă atât publicului cât și personalului, cuprinde un sistem complex de alei carosabile, trotuare, piste de biciclete, piste de skateboard, zone verzi, locuri de joacă, destinate învățării regulilor de circulație și încercării bicicletelor din dotare. 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.

Având în vedere **vecinătățile**, ansamblul de construcții propuse (clădirea salii pentru escalada) este amplasat cu preluarea regimului de aliniere al clădirii aparținând lui SC GLISANDO SRL cu regim de înălțime P+2E, cu o retragere de la aliniamentul stradal de 3 m.

Clădirea pentru depozitare și parte administrativă preia aliniamentul străzii Gelu cu clădirile aliniate la strada și clădirea pentru atelierul de reparații și spalatoria de biciclete se va alinia la construcția din vecinate și va prelua regimul acesteia de înălțime.

Astfel, porțiunea adiacentă străzii Gării va susține aliniamentul existent.

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.

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.

Excepție face zona poligonului, unde sunt propuse amenajări peisagere care cuprind o modelare complexă a terenului, cu denivelări accentuate, putând atinge pe verticală cote mai ridicate cu 1,5 ÷ 2,0 m față de cota terenului natural.

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.

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

- Zone verzi aferente parcarilor, clădirii administrative și depozitelor de biciclete – cu suprafețe limitate, plantate cu gazon și elemente de vegetație joasă;
- Zone verzi din poligon – cu suprafețe extinse, amenajări peisagere complexe, partere florale și elemente de vegetație și specii variate, de dimensiuni mici, medii și mari.

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. Gării: Se va asigura necesarul de apă potabilă și de incendiu, stabilite prin brevii de calcul. Eventual se vor practica foraje de adâncimi variabile pentru asigurarea de apă potabilă în zona poligonului și de apă nepotabilă pentru spălătoria auto.
- *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.

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 și OMS nr. 1030/2009.

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

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Mp măsurati	%	Mp	%
1. Zonă tehnică - clădire administrativă, birouri, dispecerat, atelier, depozite, spălătorie, sala de escalada	0	0	3.578	32,46
2. Zonă acces - platforme betonate, circulații auto interioare, locuri parcare - spatiu verde	11.021	100	1.334 2.439	12,10 22,14
3. Zonă poligon - spații verzi amenajate, poligon copii	0	0	3.670	33.30
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	11.021	100%	11.021	100,00%

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, bransamentele 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