

FOAIE DE CAPĂT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODIFICARE P.U.Z. ZONA MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII
BIROURI „OPEN VILLE”, APROBAT PRIN HCL NR. 293/2015**

TIMIȘOARA, STR. A. DEMETRIADE NR. 1, JUD. TIMIȘ

Beneficiar:	IULIUS TRUST S.R.L. Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Amplasament:	Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1 Județul Timiș
Proiectant de specialitate:	S.C. PILOT TEAM S.R.L. Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A Timișoara, jud. Timiș
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Nr. Proiect	13.08 / 168 / 2017

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015,
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

**Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPENVILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015**

BENEFICIAR : S.C. IULIUS TRUST S.R.L.

AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, strada Aristide DEMETRIADE nr. 1

NUMĂR PROIECT : 13.08 / 168 / 2017

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL– P.U.Z.

DATA ELABORĂRII : Septembrie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație propune modificarea documentației de urbanism **P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”**, aprobată prin **HCL nr. 293/2015**, pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada A. Demetriade nr. 1.

Se propune modificarea în principal a **UTR 3** definit în planșa 02a Reglementări urbanistice – Delimitare UTR din P.U.Z-ul aprobat, respectiv:

- Regimul de înălțime pentru **subzona M_2 (2S+D+P+10E+E_{tehnic})**, care se transformă parțial în **subzonă M_3 (2S+D+P+16E+E_{tehnic})**
- Regimul de înălțime pentru subzona **M_3 (2S+D+P+15E+2Er+E_{tehnic})**, care se transformă parțial în subzonă **M_2 (2S+D+P+10E+Er)**
- Regimul de înălțime pentru subzona **M_1 (2S+D+P+3E+E_{tehnic})**, care se transformă parțial în subzonă **M_2 (2S+D+P+10E+Er)**
- Înălțimea maximă a clădirilor în corelare cu regimul de înălțime propus
- Configurarea spațială a clădirilor în corelare cu propunerea de reglementare.
- Modificarea limitelor UTR 6 în corelare cu intersecția propusă

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara, aprobat prin HCL nr. 186/2016
- Studiu de trafic – nr. 6/2014, elaborat de S.C. VELTONA s.r.l.
- P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE””, aprobat prin HCL nr. 293/2015
- Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015,
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, actualizată;

- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 1483/10.04.2017.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z este poziționat în partea de centru – nord a Municipiului Timișoara, în intravilan. Pe terenurile studiate și în zona adiacentă s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- **P.U.Z. "ZONA MIXTĂ - COMERT, SERVICII, BIROURI - OPEN VILLE"**, aprobat prin **HCLMT 293/2015**
- Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 **ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”** - Modificare UTR 2
- **P.U.D. Clădire birouri S+D+P+6E+Ep**, Demetriade 1 - HCLMT 399/2005, mod. prin HCLMT 260/2008
- **P.U.Z. "COMPLEX PARK PLAZA"**, Calea Aradului nr. 1, Timișoara - HCLMT 503/2015 (complex imobiliar compus din construcții pentru birouri, spații de cazare, sală conferințe, spații comerciale, servicii, locuințe colective și de serviciu, spații publice sub formă de piațete și spații verzi amenajate).

2.2. Încadrarea în localitate

Situl studiat se situează în partea de centru – nord a Municipiului Timișoara, în UTR nr. 26, conform Planului Urbanistic General.

Pe teren există construcții pentru activități comerciale (Iulius Mall) – în zona de nord, construcții pentru servicii, birouri – în zona de vest, construcții speciale și locuințe de servicii aparținând SNR – în zona de sud. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

Amplasamentul reglementat prin prezentul P.U.Z. este delimitat astfel :

- la sud: strada Demetriade, incinta S.C. TIMCON S.A..
- la est: strada Popa Șapcă / bd. Antenei
- la nord: strada Episcop V. Lăzărescu
- la vest: str. Calea Aradului și Calea Sever Bocu
incinta S.C. VESTCO TIMISOARA s.a.

DATE C.F.

Ulterior emiterii certificatului de urbanism nr. 1483/10.04.2017 s-au efectuat câteva operațiuni cadastrale de alipire și dezlipire, rezultând parcelele actuale.

Terenul studiat are suprafața totală de **181607 mp.**, fiind constituit din loturile următoare :

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
 aprobat prin HCL nr. 293/2015,
 Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
 Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

NR.	PROPRIETAR	NR.CF	CF vechi	NR.TOP	SUPRAFATA
				SUPRAFATA TOTALA	181607
1	SALTIM HERMES	402573		1723/2/1/1/1/1/b/2/a/1	3339
2	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL	404305		404305	597
3	IULIUS GROUP SRL	410368		1723/2/1/1/1/1/b/3	367
4	CONSILIUL LOCAL AL MUN. TIMIȘOARA	415204		1723/2/1/1/1/1/b/5	12531
5	SNR	416358		1723/2/1/1/1/1/a	39447
6	IULIUS MALL TIMISOARA	417877		417877	628
7	IULIUS MALL TIMISOARA	418241		418241	32299
8	SNR	422053		422053	2655
9	SNR	422054		1723/2/1/1/1/1/c/2	853
10	METCONS 7 SA	428373		428373	6290
11	MUNICIPIUL TIMISOARA	428374		428374	3758
12	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL	428375		428375	3805
13	RIPS SA	433093		1723/2/1/1/1/1/b/2/a/2	830
14	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL	435490		1723/2/1/1/1/1/b/4/b	933
15	SNR	438306		1723/2/2	1100
16	IULIUS RESIDENTIAL TIMISOARA SRL	444727		444727	2332
17		444728	438492	444728	6399
18	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL	443195		443195	1332
19	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL	443196		443196	23
20	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL	443197		443197	845
21	RIPS SA	443541		443541	522
22	RIPS SA	443542		443542	948
25	IULIUS MALL TIMISOARA	445326	443623	445326	3228
26	IULIUS MALL TIMISOARA	445323	443625	445323	45655
27	IULIUS MALL TIMISOARA	445325	443622	445325	3213
28	„United Business Center 2 Timisoara” SRL	443624		443624	2150
29	IULIUS MALL TIMISOARA	443633		443633	2782
30		443634		443634	2746

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există construcții pentru activități productive / depozitare, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

În zona centrală în incintă și în zonele cu clădiri administrative sunt zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat parțial de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic, anexă la prezenta documentație.

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul “D”, perioada de colț $T_c = 1.0$ sec, coeficientul $K_s = 0,16$.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din Calea Aradului pe Inelul II de circulație, din Calea Sever Bocu și din bd. Antenei.

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015,
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

Amplasarea față de CF

Zona studiată este amplasată în **zona de protecție** a liniei de cale ferată CF 100 Orșova - Jimbolia, pe partea dreaptă, pe o lungime de 227 m., între km 571+926 și km 572+170.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune mixtă: comercială, de servicii și birouri.

Pe teren există construcții pentru activități comerciale (Iulius Mall) – în zona de nord, construcții pentru servicii, birouri – în zona de centru -vest, construcții de depozitare – zona de est și construcții speciale și locuințe de servicii aparținând SNR – în zona de sud. Terenul reconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

Situl studiat se află la limita unei zone cu locuințe colective P+4/ P+10 - la vest, a unei zone propusă pentru reconversie (PUZ în curs de elaborare) – la vest, cimitir – la nord, zona comercială/servicii – la est și zone foste industriale (proapse prin PUG pentru reconversie) – la sud și est. În partea de sud a amplasamentului este situată calea ferată Timișoara -București.

Disfuncționalități

1. Zonă cu foste incinte industriale (brownfield).
2. Trafic auto major, infrastructură de trafic incomplet realizată (Inelul II parțial).
3. Calea ferată – barieră fizică, disconfort generat de trafic.
4. Spații publice inexistente.
5. Regimul juridic al proprietăților din zonă – cauză a întârzierii reconversiei funcționale.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar. În zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare pe străzile adiacente amplasamentului, dar acestea sunt dimensionate pentru alimentarea locuințelor existente.

Conform avizului de amplasament emis de S.C. Aquatim SA, în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ există următoarele rețele de apă canal:

- pe Calea Aradului - conductă de apă potabilă Ad 800;
- pe Calea Sever Bocu - conductă de apă potabilă Ad 100 și conductă de canalizare Cd 1200;
- pe strada Episcop V. Lăzărescu - conductă de apă potabilă Ad 100 și conductă de canalizare Cd 1400;
- pe strada Popa Șapcă / bd. Antenei - conductă de canalizare Cd 1500;
- pe strada Demetriade - conductă de apă potabilă Ad 1800 și conductă de canalizare Cd 1000.

Gaze naturale

Conform avizului favorabil eliberat de S.C. E.ON Gaz România S.A., în zona studiată nu există rețele de alimentare cu gaze naturale medie presiune, proprietatea acestora. Există rețea de alimentare cu gaze naturale care desevește clădirea Iulius Mall.

Energie termică

Conform aviz de amplasament favorabil emis de S.C. COLTERM S.A. nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului de amplasament favorabil emis de S.C. Enel Distribuție Banat S.A. în zonă există rețele LES de medie tensiune (culoar de protecție de 0,6m.), de la care se alimentează în prezent obiectivele existente pe teren.

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015,
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

Conform aviz tehnic favorabil (con condiționat) emis de S.C. Romtelecom S.A în zona studiată există rețele de telecomunicații care deservește actualele obiective de pe amplasament. Acestea se vor reglementa, dacă este cazul, în faza de autorizare a construcțiilor.

Conform aviz tehnic favorabil (con condiționat) emis de R.A.T.T. în zona studiată există rețele electrice aparținând RATT. Acestea sunt situate în zona perimetrală a terenului studiat și se vor reglementa, dacă este cazul, în faza de autorizare a construcțiilor.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Municipiul Timișoara este unul din cele mai importante orașe ale țării și un centru principal în regiune din punct de vedere administrativ și economic, prezintă o diversitate importantă a activității economice, relevând un potențial important de creștere.

Pentru susținerea investițiilor viitoare se estimează creșterea puternică a nevoii de clădiri de birou și facilități corespunzătoare, îndeosebi prin alinierea Timișoarei la standardele calitative cerute de investitorii străini, în paralel cu necesitatea amplificării și diversificării comerțului și a activităților de divertisment.

Prezentarea proiectului *OpenVille*

Cel mai mare dezvoltator și operator de centre comerciale de tip mall din România propune realizarea la Timișoara a primului proiect multifuncțional de tip „lifestyle center” din vestul țării și, totodată, cel de-al doilea din portofoliul companiei, după Palas Iași. Experiența acumulată și succesul ansamblului urbanistic Palas oferă încrederea grupului Iulius că noul proiect va schimba orașul Timișoara, va genera un stil de viață european și va impune noi standarde în real estate.

Proiectul a fost conceput și elaborat având la bază studii economice și de piață care să justifice și susțină investiția. S-a ținut cont de poziția în regiune a orașul Timișoara care poate valorifica avantajele legate de localizarea, cerere locală mare, core

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile **P.U.Z. "ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, BIROURI - OPEN VILLE"**, aprobat prin **HCLMT 293/2015**, care se va integra în P.U.G. Timișoara.

Încadrare în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*

Prin propunerile urbanistice, proiectul se poate încadra în următoarele direcții de dezvoltare preconizate în Masterplan-ul aprobat pentru municipiul Timișoara:

POLITICA 1 - DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBANE COMPETITIVE

Program 3: Centre de afaceri și servicii de pentru amplasarea firmelor internaționale

Program 4: Servicii în industria de ospitalitate

POLITICA 4 - ASIGURAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE, A MOBILITĂȚII ȘI A INFRASTRUCTURII DE COMUNICARE (IT)

Program 3: Transport motorizat public

Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015,
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

POLITICA 5 - ÎMBUNĂȚIREA CALITĂȚII ȘI GESTIONĂRII DOMENIULUI PUBLIC

Program 1: creșterea calității spațiului public urban

Program 2: creșterea calității rețelei de spații verzi

POLITICA 9 - ASIGURAREA IDENTITĂȚII URBALE ȘI A CADRULUI NATURAL

Program 1: coridoarele de acces în oraș în relație cu zona metropolitană

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbori în contrală a terenului, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația auto

Accesul pe teren (în incintă) se face din Calea Aradului, pe Inelul II de circulație, din Calea Sever Bocu și din bd. Antenei.

În vederea stabilirii intervențiilor necesare în zonă datorate realizării obiectivului, s-a elaborat un studiu de trafic de către S.C. VELTONA s.r.l. - studiu nr 06/2014, care previzionează dezvoltările preconizate în context cu deja existentul centru comercial “IULIUS MALL”, cât și cu proiectul “Inelului II” de circulație al Municipiului Timișoara.

Astfel, proiectul “OPEN VILLE” - integrând actualul complex comercial “IULIUS MALL” - vizează de fapt realizarea unui nou centru urban cu funcțiuni complexe, axat pe o magistrală de circulație (Inelul II) și extins pe tot cvartalul delimitat de starzile Al.I.Cuza, Sever Bocu, Vasile Lazarescu, Antenelor și Demetriade.

În urma evaluărilor de trafic și a avizelor Comisiei de Circulație din Primăria Timișoara, s-a convenit reconfigurarea intersecției din Piața Consiliul Europei, pentru a asigura relațiile auto, de transport în comun și pietonale necesare.

În corelare cu aceasta se propune întregirea traseului Inelului II, cu profilul existent, prin asigurarea legăturii directe cu bd. Antenei și extinderea la 4 benzi a str. Episcop Vasile Lazarescu – investiție în curs de realizare.

Primăria Timișoara a inițiat proiectul „Pasaj Popa Șapcă - str. Popa Șapcă și b-dul Antenei (între Demetriade până la Calea S. Bocu)- Lărgire pasaj, modernizare stradă”, care este în curs de realizare și prevede lărgirea Bd. Antenei la 4 benzi, cu amplasarea unui sens giratoriu pentru racordul cu Inelul II de circulație.

După implementarea proiectelor de mai sus, luându-se în calcul posibilitatea de creștere substanțială a traficului auto din zonă, precum și realizarea unor noi proiecte de dezvoltare urbană, s-a studiat o nouă variantă a intersecției / girației din piața Consiliul Europei, care prevede și realizarea unui pasaj subteran, conform Planului de Mobilitate Urbană al polului de creștere Timișoara.

Parcări

Pentru asigurarea acceselor necesare în incintă și în parcările amenajate se mențin parțial accesele existente și se propun o serie de noi accese, în corelare cu reconfigurarea străzilor, conform planului anexă la Avizul Comisiei de circulație.

Parcările se vor asigura la nivelul subsolului / demisolului, sub clădiri și sub zona în care se amenajează parcurile publice. Sunt asigurate locuri de parcare și în parcările supraterane propuse.

Transportul în comun

Datorită deschiderii traseului Inelului II de circulație, s-a regândit traseul mijloacelor de transport în comun din zonă. S-au reamplasat stațiile în corelare cu noua configurare a

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015,
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

străzilor – pe Calea Lipovei și Calea Aradului, și s-au prevăzut stații noi – pe Inelul II, bd. Antenei.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului, la nivelul dalei urbane. Prin realizarea dalei urbane se asigură trecerea peste Inelul II și crearea unui ansamblu de piațete care să susțină legătura pietonală cu centrul orașului.

În paralel cu circulația pietonală, este asigurat și accesul bicicletelor la nivelul dalei, printr-un sistem de rampe.

Amplasarea față de CF

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. "**ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, BIROURI - OPEN VILLE**", aprobat prin **HCLMT 293/2015** este amplasat în **zona de protecție** a liniei de cale ferată CF 100 Orșova - Jimbolia, pe partea dreaptă, pe o lungime de 227 m., între km 571+926 și km 572+170. Construcțiile propuse vor fi amplasate **în afara zonei de siguranță** a CF, conform planurilor anexate și a avizelor obținute pentru P.U.Z.-urile aprobate CN CFR nr. 4-ALG-2015 și nr. 5/10/49/2015.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin **P.U.Z. "ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, BIROURI - OPEN VILLE"**, aprobat prin **HCLMT 293/2015** s-a reglementat zona și s-a propus funcțiunea de **zonă mixtă** pentru **comerț, servicii, birouri**.

Prin **Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2**, aprobat prin HCL nr. 214/2017, s-au propus modificări parțiale ale reglementărilor din cadrul UTR 2: modificare regim de înălțime pentru **subzona M_1**, care se transformă parțial în **subzonă M_3**, și modificare înălțime maximă a clădirilor în corelare cu regimul de înălțime propus

P.U.Z.-ul este în curs de implementare, fiind autorizate și în curs de execuție mai multe clădiri din cele propuse.

Din necesități determinate de faza de implementare, respectiv realizarea proiectelor pentru construirea ansamblului **OPENVILLE**, și datorită amplificării dezvoltărilor din zonă care presupun restudierea parametrilor de trafic și a acceselor, se dorește modificarea P.U.Z-ului aprobat.

Funcțiunea zonei studiate este **mixtă: comerț, servicii, birouri**, suprafața de teren fiind zonificată astfel:

Zona cu funcțiune mixtă

Zona circulației auto - drumuri de acces în zonă.

Zone verzi

Modificările propuse se fac în principal în UTR 3 și constau în:

- modificare regim de înălțime pentru **subzona M_2 (2S+D+P+10E+E_{tehnic})**, care se transformă parțial în **subzonă M_3 (2S+D+P+16E+E_{tehnic}) – UBC 4**
- modificare regim de înălțime pentru subzona **M_3 (2S+D+P+15E+2Er+E_{tehnic})**, care se transformă parțial în subzonă **M_2 (2S+D+P+10E+Er) – UBC 7**
- modificare regim de înălțime pentru subzona **M_1 (2S+D+P+3E+E_{tehnic})**, care se transformă parțial în subzonă **M_2 (2S+D+P+10E+Er)**
- modificarea limitelor UTR 6 în corelare cu intersecția propusă

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
 aprobat prin HCL nr. 293/2015,
 Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
 Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

Bilanț teritorial – utilizare funcțională

	Existent		Reglementat conform P.U.Z. aprobat prin HCL 293/2015		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
Teren studiat / zona studiată	181.610	100,00	181.610	100,00	181.610	100,00
Zona mixta: comerț, servicii, birouri	112.041	61,69	138.079	76,03	138.079	76,03
Zona construcții speciale (SNR)	35.447	19,52	----	----	----	----
Zonă industrială / depozitare	11.091	6,11	----	----	----	----
Drumuri majore de acces	12.531	6,90	16.289	8,97	16.289	8,97
Zona spații verzi	10.500	5,78	27.242	15,00	27.242	15,00

Zonele verzi reglementate prin P.U.Z. "ZONA MIXTA - COMERȚ, SERVICII, BIROURI - OPEN VILLE" nu se modifică ca amplasare sau suprafață.

Indicatori urbanistici de utilizare a terenului APROBAȚI pentru fiecare subzonă sunt:

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H maxim (m)
UTR 1	M_v	50%	1,0	2S+D+Pp	5
	M_1			2S+D+P+3E+E _{tehnic} /	32
UTR 2	M_4	85 %	3,5	3S+D+P+26E+Er	155 / Hc=140
	M_2			2S+D+P+10E+E _{tehnic}	60
	M_3			2S+D+P+15E+E _{tehnic}	95
	M_1			2S+D+P+3E+E _{tehnic} /	32
	M_v			2S+D+Pp	12
UTR 3	M_3	70%	3,0	2S+D+P+15E+2Er+E _{tehnic}	92 / Hc=80
	M_2			2S+D+P+10E+E _{tehnic}	60
	M_1			2S+D+P+3E+E _{tehnic} /	32
	M_v			2S+D+Pp	5
UTR 4	M_2	70%	3,0	2S+D+P+8E+E _{tehnic}	50
UTR 5	M_2	50%	3,0	2S+D+P+8E+E _{tehnic}	50
UTR 6	M_1a	50%	1,0	P	5

Indicatori urbanistici de utilizare a terenului PROPUȘI pentru fiecare subzonă sunt:

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H maxim (m)
UTR 1	M_v	50%	1,0	2S+D+Pp	5
	M_1			2S+D+P+3E+E _{tehnic} /	32
UTR 2	M_4	85 %	3,5	3S+D+P+26E+Er	155 / Hc=140
	M_2			2S+D+P+10E+E _{tehnic}	60
	M_3			2S+D+P+15E+E _{tehnic}	95
	M_1			2S+D+P+3E+E _{tehnic} /	32
	M_v			2S+D+Pp	12

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
 aprobat prin HCL nr. 293/2015,
 Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
 Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

UTR 3	M_3	75%	3,8	2S+D+P+16E+E _{tehnic}	95 / Hc=80
	M_2			2S+D+P+10E+E _{tehnic}	60
	M_1			2S+D+P+4E+E _{tehnic/}	36
	M_v			2S+D+Pp	5
UTR 4	M_2	70%	3,0	2S+D+P+8E+E _{tehnic}	50
UTR 5	M_2	50%	3,0	2S+D+P+8E+E _{tehnic}	50
UTR 6	M_1a	50%	1,0	P	5

Reglementări – configurare spațială - Modificarea propunerii de mobilare

Prin modificările P.U.Z. realizate anterior și aprobate prin HCL 214/2017, s-a re poziționat clădirea UBC 3 în UTR 2, în locul clădirii F.

În **UTR 3**, în locul destinat inițial clădirii **UBC 3** (2S+D+P+15E+2Er+E_{tehnic}) și parțial clădirii **E** (S+D+P+1E) se va amplasa clădirea **UBC 7** cu funcțione de birouri și regim de înălțime 2S+D+P+10E+Et, H max = 60 m.

Tot în **UTR 3**, clădirea **UBC 4** se propune cu regim de înălțime de 2S+D+P+16E+E_{tehnic} în loc de S+D+P+10E+E_{tehnic}.

Se modifică limitele **UTR 6** în corelare cu intersecția propusă și se modifică adecvat mobilarea terenului rezultat.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118**.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Integrarea investiției în zonă

Prin configurarea și funcțiunile propuse, proiectul creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltări ulterioare:

- Realizarea dalei urbane cuprinzând zone semnificative de spații verzi și spații pietonale, acestea fiind deschise accesului publicului;
- Realizarea legăturii pietonale între proiectul OpenVille/Iulius Mall și centru istoric al municipiului Timișoara creând un macropol (centru).
- Crearea unor oportunități de divertisment și recreere ce pot fi accesate de comunitatea locală cât și de turiști: un cinematograful modern, patinoar, expoziții, etc.
- Realizarea unui parcaj subteran și suprateran de mari dimensiuni, care poate decongestiona și reduce presiunea asupra zonelor limitrofe.

Consecințe economice și sociale

Dezvoltarea centrelor comerciale a reprezentat cea mai marcantă evoluție a ultimilor 50 de ani în Europa din perspectiva activității comerciale, și este deopotrivă o coloana vertebrală și un catalizator al creșterii economice.

Existența centrelor comerciale aduce beneficii semnificative și comunităților locale, sub forma impozitelor și taxelor achitate către municipalități, a creării de noi locuri de muncă, precum și prin revitalizarea zonelor urbane, susținând ameliorarea infrastructurii urbane.

Beneficiile indirecte ale unui proiect de acest tip și anvergură, includ creșterea atractivității mediului de afaceri local, sprijinirea creșterii potențialului turistic, creșterea nivelului

Modificare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”,
aprobat prin HCL nr. 293/2015,
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

general de trai al populației prin consolidarea ratei scăzute a șomajului și crearea unor spații de recreere și activități culturale, etc.

Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile care sunt în domeniul public sau privat al primăriei.

Obiective de utilitate publică propuse sunt: drumurile și rețelele edilitare, care vor deveni publice după realizare. În acest sens sunt prevăzute terenuri în vederea amenajării intersecțiilor.

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Costurile privind realizarea sau reconfigurarea căilor de circulație vor fi suportate de către beneficiar.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în curs de actualizare – Etapa 3 – HCL nr. 428/2013, și în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara;

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU