

FOAIE DE CAPĂT

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 293/2015

ZONA MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII BIROURI „OPEN VILLE”

-

MODIFICARE UTR 2

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:	Studiu de oportunitate
Nr. Proiect	12.04 / 152 / 2016

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015
ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2
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. aprobat prin HCL nr. 293/2015
ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII, BIROURI
„OPEN VILLE” - Modificare UTR 2

BENEFICIAR : S.C. IULIUS TRUST S.R.L.
AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, strada Aristide DEMETRIADE nr. 1
NUMĂR PROIECT : 12.04 / 152 / 2016
FAZA DE PROIECTARE : STUDIU DE OPORTUNITATE – S.O.
DATA ELABORĂRII : August 2016

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 **UTR 2** definit în planșa 02a Reglementări urbanistice – Delimitare UTR din P.U.Z+ul aprobat, respectiv:

- Regimul de înălțime pentru **subzona M_1**, care se transformă parțial în **subzonă M_3**
- Înălțimea maximă a clădirilor în corelare cu regimul de înălțime propus
- Configurarea spațială a clădirilor în corelare cu propunerea de reglementare.

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
- Studiu de trafic – nr. 6/2014, elaborat de S.C. VELTONA s.r.l.
- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 „ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE””
- 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.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- 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.

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015
ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

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 diferite documentații de urbanism:

- **P.U.Z. "ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, BIROURI - OPEN VILLE"**, aprobat prin **HCLMT 293/2015**
- **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 (se propune realizarea pe teren a unui complex imobiliar compus din construcții pentru birouri, spații de cazare (hotel de 4-5 stele), sală conferințe de circa 500 de locuri, spații comerciale, servicii, locuințe colective și de serviciu, cât și spații publice sub formă de pietete 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, și are funcțiune comercială, de servicii și industrială/depozitare.

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 neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

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.

Terenul este amplasat în **zona de protecție** a liniei de cale ferată CF 100 Orșova - Jimbolia, pe partea dreaptă, pe o lungime de 205 m., între km 571+9 și km 572+2..

Amplasamentul studiat 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

DATE C.F.

Terenul studiat – UTR 2 - are suprafața totală de **101435 mp.**, fiind constituit din loturile cu numerele topo. următoare :

Carte Funciara	Nr. cad.	Nr. topografic	Suprafață (mp)	Proprietar
417910	417910		54249	SC IULIUS MALL TIMISOARA SRL
418241	418241		32299	SC IULIUS MALL TIMISOARA SRL
417877	417877		628	SC IULIUS MALL TIMISOARA SRL
417126	417126	1723/2/1/1/1/1/b/1/b	5528	SC IULIUS MALL TIMISOARA SRL
438492	438492		8731	SC IULIUS RESIDENTIAL TIMISOARA SRL
Total teren studiat:			101435	

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015
ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

Echiparea edilitară

Zona studiată dispune de sisteme centralizate echipare edilitară.

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 REGLEMENTARE

Prin P.U.Z. "ZONA MIXTA - COMERȚ, 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.

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** se dorește modificarea P.U.Z-ului aprobat în zona UTR 2.

Modificarea propunerii de mobilare

În **UTR 2**, În locul **clădirii F** cu regim de înălțime 2S+D+P+E se va amplasa o clădire de tip **UBC 3**, cu funcține de birouri și regim de înălțime 2S+D+P+15E+Et, H max = 95m.

Se mai propune modificarea înălțimii maxime din **subzona M_v** de la Hmax = 5 m. la **Hmax = 12 m.** datorită faptului că se dorește amplasarea unei bisericuțe de lemn strămutate, care are o înălțime mai mare decât cea reglementată prin P.U.Z..

Celălalte prevederi ale P.U.Z. aprobat nu se modifică.

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși, pentru subzonă sunt:

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H maxim (m)
UTR 2	M_4	85 %	3,5	3S+D+P+24E+3Er	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

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, **respectiv 15%**.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

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

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

3.5. 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;

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015
ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

- 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.

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

3.7. Categoriile de costuri

Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică propuse sunt: drumurile și rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare), care vor deveni publice după realizare.

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:

Toate costurile privind realizarea sau reconfigurarea căilor de circulație vor fi suportate de către beneficiar, în conformitate cu Avizul nr. DT2014-004273/2014 al Comisiei de Circulație din Primăria Timișoara obținut pentru P.U.Z.-ul aprobat.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU