

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII BIROURI „OPEN VILLE”

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	10.01 / 132 / 2014

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”
BENEFICIAR : S.C. IULIUS TRUST S.R.L.
AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, strada Aristide DEMETRIADE nr. 1
NUMĂR PROIECT : 10.01 / 132 / 2014
FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.
DATA ELABORĂRII : Noiembrie 2014

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul pentru realizarea unei zone mixte cu funcțiuni de **comerț, servicii, birouri**, pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada A. Demetriade nr. 1.

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modulul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

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
- 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;

- 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. 3147/04.09.2014 și a Avizului de oportunitate nr. 13/24.07.2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de centru – nord a Municipiului Timișoara, în intravilan. Amplasamentul studiat este situat într-o zonă propusă pentru reconversie funcțională conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”
 Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
 Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

Pe terenurile studiate și în zona adiacentă s-au aprobat și parțial implementat diferite documentații de urbanism:

- **P.U.D. Reconfigurare ZONA MALL Timisoara**, strada Demetriade nr. 1 - HCLMT nr. 436/2007.
- **P.U.D. Zona Antenelor** - HCLMT nr. 72/2001
- **P.U.D. Clădire birouri S+D+P+6E+Ep**, Demetriade 1 - HCLMT 399/2005, mod. prin HCLMT 260/2008
- **P.U.D. Locuințe colective și spații birouri**, Demetriade 1 - HCLMT 359/2005
- **P.U.D. pentru Zona Antenelor** din care fac parte parcelele cu nr.cad. 1723/2/1/1/1/1/b/2/b/2 înscris în CF nr. 139820 Timisoara și nr.cad. 1723/2/1/1/1/1/1/b/2/a/2 înscris în CF. Nr. 140621 Timisoara - HCLMT nr. 372/2010 (conf. SENTINTEI CIVILE nr. 1/CA/07.01.2008)

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.

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

Distanțele între limita terenului studiat și vecinătăți sunt:

- la sud: strada Demetriade, incinta S.C. TIMCON S.A..
- la est: incintă Galeria 1 - 48,3 m și spații servicii - cca. 50,4 m.
- la nord: strada Episcop V. Lăzărescu și cimitir – peste 50 m. până la cladirile existente Iulius Mall
- la vest: blocuri de locuințe – min. 24,20 m. și Centru bancar BCR – 61,20 m. fosta incinta tipografie – cca. 91 m.

DATE C.F.

Terenul studiat (liber sau cu construcții) are suprafața totală de 186674 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
410368		1723/2/1/1/1/1/b/3	367	SC IULIUS GROUP SRL
438492	438492		8731	SC IULIUS RESIDENTIAL TIMISOARA SRL
435474		1723/2/1/1/1/1/b/4/a	2200	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
435490		1723/2/1/1/1/1/b/4/b	933	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
402573		1723/2/1/1/1/1/b/2/a/1	3339	SC SALTIM HERMES SA
438306		1723/2/2	1100	RA RADIOCOMUNICATII BUCURESTI – RTV TIMIȘOARA
422053	422053		2655	SOCIETATEA NATIONALA DE RADIOCOMUNICATII SA

422054		1723/2/1/1/1/1/c/2	853	SOCIETATEA NATIONALA DE RADIOCOMUNICATII SA
416358	416358	1723/2/1/1/1/1/a	39447	SOCIETATEA NATIONALA DE RADIOCOMUNICATII SA
418921	418921	1723/2/1/1/1/1/b/1/a– 1723/2/1/1/2/a/1/a/2	5064	SC VESTCO TIMISOARA SA
404305	404305	1723/2/1/1/1/1/b/2/c	597	SC AAT NEW SMART BUSINESS SRL
433093		1723/2/1/1/1/1/b/2/a/2	830	ROMANIAN INTERESTS PRODUCTION AND SERVICES SA
429066		1723/2/1/1/1/1/b/2/b/2	1470	ROMANIAN INTERESTS PRODUCTION AND SERVICES SA
428373	428373		6290	SC METCONS 7 SA – suprafață în favoarea IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
428374	428374		3758	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
428375	428375		3805	IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
Teren studiat proprietate privată:			174143	
415402		1723/2/1/1/1/1/b/5	12531	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA
Total teren studiat:			186674	

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 climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %
 E-V 13 %

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.

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.

Construcțiile propuse vor fi amplasate la o distanță de 41m. față de axul liniei CF. Obiectivul este amplasat parțial pe zona de siguranță a căii ferate și în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (conform OG nr. 12/ 1998).

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată 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.

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 (propane prin PUG pentru reconversie) – la sud și est.

În partea de sud a amplasamentului este situată calea ferată Timișoara -București.

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 S.C. Aquatim SA nr. UR2014-012114/24798/2014 în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ există următoarele rețele de apă canal:

- pe Calea Aradului există o conductă de apă potabilă Ad 800;
- pe Calea Sever Bocu există o conductă de apă potabilă Ad 100 și o conductă de canalizare Cd 1200;
- pe strada Episcop V. Lăzărescu există 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 există conductă de apă potabilă Ad 1800 și conductă de canalizare Cd 1000.

Gaze naturale

Conform avizului favorabil nr. 12114/2014 eliberat de S.C. E.ON Gaz România S.A., în zona studiată nu există rețele de alimentare cu gaze naturale medie presiune.

Energie termică

Conform aviz de amplasament favorabil nr. UR2014-0012114/2014 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 nr. 674/2014 emise 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.

Conform aviz tehnic favorabil (condiționat) nr. 1116/2014 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 (condiționat) nr. UR2009-012114/2014 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.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat a avut o vreme îndelungată folosință industrială și de depozitare.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Există în interiorul amplasamentului o stație de transformare aparținând ENEL și o rețea LES MT.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate serviciilor sau comerțului, fiind necesară reconversia funcțională.

Primăria Municipului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de

amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate în zonă, întreaga zonă din nordul căii ferate și zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere.

Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone mixte: **servicii, birouri, comerț**, în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

În prezent este zonă parțial industrială, parțial cu servicii și reconversii punctuale. amplasată limitrof unei zone cu locuințe colective și servicii.

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

POLITICA 5 - ÎMBUNĂTĂȚIREA CALITĂȚII ȘI GESTIONĂRII DOMENIULUI PUBLIC

PROGRAM 1: Creșterea calității spațiului public urban

PROGRAM 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi

POLITICA 9 - ASIGURAREA IDENTITĂȚII URBANE ȘI A CADRULUI NATURAL

PROGRAM 1: Coridoarele de acces în oraș în relație cu zona metropolitană

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. De asemenea se preiau traseele de circulații propuse prin alte documentații de urbanism aprobate pentru zonele limitrofe din sudul amplasamentului studiat. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

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

Accesul pe teren (în incintă) se face din Calea Aradului pe Inelul II de circulație, din Calea Sever Bocu și din bd. Antenei. Prin propunere prezentată, se mențin în principal accesele existente și se va reconfigura intersecția din Piața Consiliul Europei, pentru a asigura relațiile auto, de transport în comun și pietonale necesare.

Se propune întregirea traseului Inelului II, prin asigurarea legăturii directe cu bd. Antenei.

S-au preluat propunerile / studiul de lărgire a bd. Antenei și s-a figurat propunerea de lărgire a str. A. Demetriade.

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

Pentru teritoriul studiat cu suprafața de 186.674 mp. se propun următoarele:

Reconversia zonei existente în zonă pentru **comerț, servicii, birouri.**

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi **mixtă: comerț, servicii, birouri.**

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

Zona cu funcțiune mixtă

Zona circulației auto - drumuri de acces în zonă.

Bilanț teritorial – utilizare funcțională

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren studiat	186.674 mp	100,00 %	186.674 mp	100,00 %
Zona mixta: comerț, servicii, birouri	117.105 mp.	62,73 %	142.384 mp	76,27 %
Zona construcții speciale (SNR)	35.447 mp	18,99 %	----	----
Zonă industrială / depozitare	11.091 mp	5,94 %	----	----
Drumuri majore de acces	12.531 mp	6,71 %	16.289 mp	8,73 %
Zona spații verzi	10.500 mp.	5,62 %	28.001 mp	15,00 %

Indici urbanistici

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

	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime:	H maxim (m.)
M_4	85 %	3,5	3S+D+P+27E	140 (155)
M_3			2S+D+P+17E+Er+E _{tehnic}	108
M_2			S+D+P+6E/8E/10E+E _{tehnic}	38 / 50 / 60
M_1			S+D+P+3E+E _{tehnic}	33
M_v			S+D+P	5

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

Reglementări – configurare spațială

Se propune dezvoltarea pe sit a unui ansamblu de imobile cu funcțiuni diverse, cu regim de înălțime variabil pe zone: de la maxim 3S+D+P+27E, la 2S+D+P+17E+Er+E_{tehnic}, la

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”
Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Beneficiar: S.C.. IULIUS TRUST S.R.L.

S+D+P+6E/8E/10E+Etehnic, respectiv până la S+D+P+3E+Etehnic, ca propunere de reglementare.

Se propune realizarea unei vaste zone publice cu piețete și spații verzi situate în zona centrală a noului ansamblu, având regim de înălțime maxim S+D+P. Zona publică va realiza legătura pietonală prevăzută prin PUG și planurile urbanistice aprobate anterior, cu sistemul de piețe și străzi pietonale din centrul orașului.

Se rezervă terenurile necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă: deschiderea traseului Inelului II de circulație și realizarea legăturii rutiere cu bd. Antenelor.

Propunere de mobilare

Pe teren se propun cca. 17 construcții multietajate cu funcțiuni mixte: comerț, servicii, birouri, funcțiuni culturale, etc..

Propunerea de mobilare constă în realizarea unei dale urbane, amplasată deasupra parcajului și a circulațiilor auto (Inelul II), pe care se vor amenaja spații publice – parcuri, piețete și care va avea legătură directă cu clădirile propuse.

Funcțiunile clădirilor sunt diferențiate, predominând spațiile pentru birouri (în clădirile înalte), care sunt ca proporție cca. 70% din suprafața construită desfășurată propusă.

Spațiile comerciale sunt amplasate în clădirile cu regim de înălțime mai mic sau /și în zonele de parter ale clădirilor înalte.

S-a prevăzut în relație cu zona de *Campus universitar* de pe str. Oituz, realizarea unui centru cultural / platformă pentru activități culturale, experimentale. Clădirea propusă pentru aceste funcțiuni este amplasată în directă relație cu spațiile publice prevăzute.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, vizitatori, și angajați, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare clădire în parte, la subsolul construcțiilor. Numărul locurilor de parcare va fi calculat în corelare cu numărul de spații estimate, odată cu realizarea proiectelor pentru construcții.

Adăposturile de apărare civilă se vor amplasa la subsolul clădirilor (pentru cele prevăzute cu subsol) și se vor dimensiona în corelare cu numărul de persoane estimat, odată cu realizarea proiectelor pentru construcții.

Se prevăd zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare: post trafo, bazine de retenție ape pluviale, stații de pompare.

Terenul va fi ocupat gradat, construcțiile realizându-se în etape.

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 118/2013.**

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.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

A. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse se va realiza din rețeaua publică a municipiului Timișoara prin realizarea unor extinderi de rețea.

B.1 Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va realiza prin extinderea pe amplasament a rețelei de canalizare, iarapele uzate menajere colectate de canalizarea din incintă vor fi deversate la canalizarea municipiului Timișoara.

B.2. Canalizare pluvială

Apele pluviale colectate de platforme vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi după care vor fi acumulate în bazine de retenție. Apele pluviale acumulate în bazinele de retenție vor fi utilizate local, pentru întreținerea zonelor verzi și amenajări peisagere.

C. Gaze naturale

Conform avizelor eliberate, nu există rețele de distribuție gaze naturale. Alimentarea cu gaze naturale nu este necesară, fiind adoptate soluții de încălzire cu alte sisteme.

D. Instalații termice

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice pentru fiecare imobil în parte.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Perimetral amplasamentului și parțial în interior există rețele electrice subterane LES de medie și joasă tensiune, și există un post de transformare care va fi utilizat sau dezafectat, în funcție de soluția agreată de S.C. Enel Distribuție Banat S.A..

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. Enel Distribuție Banat S.A. și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie a S.C. TELEKOM S.A., pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta sau la rețelele altor furnizori de servicii similare.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.7. Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Odată cu dezvoltarea oricărui oraș se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban. Este și cazul de față, în care se dorește armonizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă citadină. Zonele industriale, care în mare parte nu se mai justifică economic și sunt anacronice cu peisajul urban central au tendința de a se desființa sau disloca și muta din zonele centrale pentru regândiri în concordanță cu cerințele economice actuale.

Prezentul plan urbanistic zonal creează cadrul propice dezvoltării unei zone mixte cu facilități comerciale și de servicii, dezvoltare judicioasă, ce va înlocui aria ce a avut o destinație industrială, cu precădere în regimul politic trecut.

Amplasamentul se află la confluența unor artere intens circulate Calea Aradului – Calea Sever Bocu – bd. Antenei. Poziționarea acestuia a constituit premisa elaborării prezentului PUZ.

Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prezentul PUZ se integrează în alte planuri și programe, respectiv:

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”

Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1

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

- în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- în P.U.D. Reconfigurare ZONA MALL Timișoara, strada Demetriade nr. 1 - HCLMT nr. 436/2007.
- în P.U.D. Zona Antenelor - HCLMT nr. 72/2001

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural. Vorbind despre o zonă, care a avut vreme îndelungată o utilizare industrială, capitalul natural nu este generos. 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).

Prin implementarea planului s-ar mări procentul de zonă verde la 15,00% (cuprinzând zone verzi compacte și plantații de aliniament) și s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului, precum și a metodelor de economisire a energiei.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza DTAC.

Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Toate contractele pentru lucrări de construcții civile vor conține următoarele prevederi legate de protecția mediului:

- Luarea de măsuri și precauțiuni pentru evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de întrerupere a activității cauzate de executarea lucrărilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, și nu prin diminuarea sau atenuarea efectului generat.
- Respectarea tuturor legilor și a reglementărilor naționale și locale de protecție a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune în practică măsurile de protecție a mediului, care trebuie să primească îndrumări și instrucțiuni de la ingineri sau de la autoritățile de mediu.
- Diminuarea intensității emisiilor de praf, pentru a se evita sau scădea efectele adverse asupra calității aerului.
- Păstrarea fluxurilor de trafic pietonal și al autovehiculelor, a accesului public la siturile și obiectivele din imediata vecinătate. Instituirea de marcaje, semafoare și legături temporare prin variante, în scopul unei siguranțe sporite și al facilitării traficului.
- Împiedicarea sau scăderea intensității vibrațiilor și a zgomotelor produse de autovehicule, echipamente și de lucrările de demolare.
- Diminuarea deranjamentelor produse și reîmprospătarea florei, acolo unde este distrusă drept consecință a lucrărilor.

- Protejarea apelor de suprafață, a pânzelor freatice și a calității solului. Colectarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

apa

- Se vor verifica și, dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice.
- Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

aerul

- Se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.
- Se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster” (WLP 410)
- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

solul

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, prin măsurile incluse în contracte, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- La decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare.
- Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul PMT pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau re folosibile se vor valorifica.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, caramizi, tigle sau materiale ceramice cu conținut de substanțe periculoase,
- 17 02 04* sticla, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase,
- 17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de huila,
- 17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substanțe periculoase,
- 17 04 10* cabluri cu conținut de ulei, gudron sau alte substanțe periculoase,
- 17 05 03* pamant și pietre cu conținut de substanțe periculoase,
- 17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase,
- 17 09 03* alte deseuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deseuri) cu conținut de substanțe periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienti în timpul manipulării (stocării) și al transportului.

- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188/2002 .

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminate, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile ce vor fi în domeniul public sau privat al primăriei.

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

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/16.08.2000 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 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