

## FOAIE DE CAPĂT

### PLAN URBANISTIC ZONAL

### **ZONA MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII BIROURI „OPEN VILLE”**

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

Beneficiar:	<b>IULIUS TRUST S.R.L.</b> Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1
Amplasament:	Timișoara, str. A. Demetriade nr. 1 Județul Timiș
Proiectant de specialitate:	<b>S.C. PILOT TEAM S.R.L.</b> Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A Timișoara, jud. Timiș
Faza de proiectare :	Plan Urbanistic Zonal
Nr. Proiect	10.01 / 132 / 2014

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

## LISTA DE SEMNATURI

Urbanism: **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**  
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A  
Timișoara, jud. Timiș  
Arh. Laura MĂRCULESCU

Arhitectură: BIA Radu MIHĂILESCU

Lucrări topografice: **S.C. BLACK LIGHT S.R.L.**  
Str. Virtuții nr. 1  
Timișoara, jud. Timiș  
Ing. Loredana HODEA

Edilitare, electrice: **S.C. HAL PRO S.R.L.**  
Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 17, ap. 1  
Timișoara, jud. Timiș  
Ing. Alin COȘA

Lucrări rutiere: **S.C. COSMUN WEST S.R.L.**  
Str. Sf. Ap. Petru și Pavel nr. 15  
Timișoara, jud. Timiș  
Ing. Doru MUNTEANU

Studiu de trafic: **S.C. VELTONA S.R.L.**  
Str. Paris nr. 2A  
Timișoara, jud. Timiș  
Ing. Bojidar TOMICI  
Mat. Vencel NAGY

Studiu geodinamică: **S.C. CARA S.R.L.**  
Str. Filaret Barbu nr. 2  
Timișoara, jud. Timiș  
Dr. ing. Ion BOGDAN

Studiu geotehnic: **S.C. SANCOVLAD S.R.L.**  
Str. Sf. Ap. Petru și Pavel nr. 15  
Timișoara, jud. Timiș

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

Ing. Ioan COTUNA

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

<b>FOAIE DE CAPĂT</b>	pag. 1
<b>LISTA DE SEMNĂTURI</b>	pag. 2
<b>BORDEROU</b>	pag. 3
<b>MEMORIU GENERAL</b>	pag. 4
<b>1. INTRODUCERE</b>	
1.1.    Date de recunoaștere a documentației	pag. 4
1.2.    Obiectul lucrării	pag. 4
1.3.    Surse de documentare	pag. 4
<b>2.    STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	
2.1.    Evoluția zonei	pag. 5
2.2.    Încadrarea în zonă	pag. 5
2.3.    Elemente ale cadrului natural	pag. 7
2.4.    Circulația	pag. 8
2.5.    Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități	pag. 8
2.6.    Echiparea edilitară	pag. 8
2.7.    Probleme de mediu	pag. 9
2.8.    Opțiuni ale populației	pag. 10
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b>	
3.1.    Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 10
3.2.    Prevederi ale P.U.G. Timișoara	pag. 11
3.3.    Valorificarea cadrului natural	pag. 11
3.4.    Modernizarea circulației	pag. 11
3.5.    Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 12
3.6.    Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 14
3.7.    Protecția mediului	pag. 17
3.8.    Obiective de utilitate publică	pag. 20
<b>5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	pag. 22
<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	pag. 23

### **PIESE DESENATE**

01.1	Incadrare în PUG. Încadrare în Masterplan
01.2	Incadrare în zona
01	Situația existentă
02	Reglementări urbanistice – Zonificare
02a	Reglementări urbanistice – UTR
02b	Reglementări – Relații. Trasee
03	Reglementări edilitare
04	Proprietatea asupra terenurilor
04a	Analiza proprietatii
05	Posibilitati de mobilare
06	Reglementări circulației
07	Volumetrii
08	Sectiuni prin sit (08a, 08b, 08c)

### **ANEXE:**

1.	Studiu geodinamică
2.	Studiu geotehnic
3.	Studiu de altimetrie

## 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 :** Martie 2015

#### 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
- Studiu de trafic – nr. 6/2014, elaborat de S.C. VELTONA s.r.l.
- 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.

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 top. 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	SC IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
435490		1723/2/1/1/1/1/b/4/b	933	SC 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
404305	404305	1723/2/1/1/1/1/b/2/c	597	SC IULIUS MANAGEMENT CENTER 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 – superficie in favoarea IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
428374	428374		3758	SC IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
428375	428375		3805	SC IULIUS MANAGEMENT CENTER SRL
<b>Teren studiat proprietate privată:</b>			<b>169079</b>	
<b>415402</b>		1723/2/1/1/1/1/b/5	12531	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA
<b>Total teren studiat:</b>			<b>181610</b>	

### 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 antisismică 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., între km 571+9 și km 572+2..

### 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 (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 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, proprietatea acestora. Există rețea de alimentare cu gaze naturale care desevește clădirea Iulius Mall.

### **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 deserveșc 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 rețelilor 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 Municipiului 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 dezbatere publică.

## 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.

### Recentralizarea orașului

Există două strategii privind amplasarea zonelor de funcțiuni diverse: amplasarea în zone exterioare orașului, care conduce la extinderea orașului către ele, sau amplasarea acestora în proximitatea zonei centrale a orașului pentru recentralizarea acestuia prin crearea unor zone cu concentrare de activități și care se susțin reciproc.

În situația municipiului Timișoara, fostele zone industriale situate adiacent căii ferate și actului Inel 2 de circulația, în partea de nord a Cartierului Cetate, s-au dezvoltat în acest sens prin reconversie și amplasarea unor investiții comerciale (hypermarket, mall), centre de afaceri, birouri ale unor mari companii, etc.. Aceste zone de activități apar în urme cerințelor utilizatorilor și în acest caz vin să susțină activitățile desfășurate în Cetate.

*\*(„Rehabilitation through a holistic revitalization strategy of historical city centres – Timisoara, Romania”, Radu Radoslav , Ana-Maria Branea\*, Marius Stelian Găman)*

În urma realizării proiectului de reabilitare a spațiilor publice din centrul istoric al orașului, traseele pietonale realizate se vor extinde pentru a se crea legăturile cu zonele de activități amplasate în nord și cu zonele de loisir amplasate în sud.

În concluzie, 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.

### 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

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

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, corelarea cu alte afaceri din domenii diverse, resurse umane (forță de muncă înalt calificată).

### **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**

#### 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

previzioneaza dezvoltarile 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” - integrand actualul complex comercial “IULIUS MALL” - vizeaza de fapt realizarea unui nou centru urban cu functiuni complexe, axat pe o magistrala de circulatie (Inelul II) si extins pe tot cvartalul delimitat de starzile Al.I.Cuza, Sever Bocu, Vasile Lazarescu, Antenelor si Demetriade.

În urma evaluărilor de trafic și a discuțiilor avute în cadrul Comisiei de Circulație din Primăria Timișoara (Aviz nr. DT2014-004273/2014), 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. 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 autorizare și prevede lărgirea Bd. Antenei la 4 benzi, cu amplasarea unui sens giratoriu pentru racordul cu Inelul II de circulație.

### 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 nr. DT2015-000958/2015.

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

Parcaje realizate în incintă	= 3.973 locuri
din care	
zona Auchan Nord	= 900 locuri
cladire D+P+4E	= 900 locuri
parcaj A	= 353 locuri
parcaj B demisol	= 540 locuri
parcaj B subsol	= 740 locuri
parcaj cladire 2S+D+P+8E+Et (6 nivele)	= 540 locuri

### 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 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.

Traseele pietonale și velo sunt figurate schematic în planșa cu circulațiile din zonă.

### **Amplasarea față de CF**

Terenul este amplasat în **zona de protecție** a liniei de cale ferată CF 100 Orșova - Jimbolia, pe partea dreaptă, pe o lungime de 227 m..

Construcțiile propuse vor fi amplasate la o distanță minimă de 52,5 m. față de axul liniei CF, pe o distanță de 224 m., între km 571+947 și km 572+170, în afara zonei de siguranță a CF, conform planurilor anexate și a avizului CN CFR nr. 4-ALG-2015.

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

Pentru teritoriul studiat cu suprafața de **181.610 mp.** se propun următoarele:

Reconversia zonei studiate în **zonă mixtă** 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 circulații auto - drumuri de acces în zonă.

#### Bilanț teritorial – utilizare funcțională

	Existent		Propus	
	mp.	%	mp.	%
Teren studiat	181.610 mp	100,00 %	181.610 mp	100,00 %
Zona mixta: comerț, servicii, birouri	112.041 mp.	61,69 %	138.079 mp	76,03 %
Zona construcții speciale (SNR)	35.447 mp	19,52 %	----	----
Zonă industrială / depozitare	11.091 mp	6,11%	----	----
Drumuri majore de acces	12.531 mp	6,90 %	16.289 mp	8,97 %
Zona spatii verzi	10.500 mp.	5,78 %	27.242 mp	15,00 %

#### Indici urbanistici

Indicii 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 M_1	50%	1,0	2S+D+Pp 2S+D+P+3E+E <sub>tehnic</sub> /	5 32
UTR 2	M_4 M_2 M_1 M_v	85 %	3,5	3S+D+P+24E+3Er 2S+D+P+10E+E <sub>tehnic</sub> 2S+D+P+3E+E <sub>tehnic</sub> / 2S+D+Pp	155 / Hc=140 60 32 5
UTR 3	M_3 M_2 M_1 M_v	70%	3,0	2S+D+P+15E+2Er+E <sub>tehnic</sub> 2S+D+P+10E+E <sub>tehnic</sub> 2S+D+P+3E+E <sub>tehnic</sub> / 2S+D+Pp	92 / Hc=80 60 32 5
UTR 4	M_2	70%	3,0	2S+D+P+8E+E <sub>tehnic</sub>	50
UTR 5	M_2	50%	3,0	2S+D+P+8E+E <sub>tehnic</sub>	50
UTR 6	M_1a	50%	1,0	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+24E+3Er, 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.

2S+D+P+15E+2Er+Etehnic, la 2S+D+P+8E/10E+Etehnic, respectiv până la 2S+D+P+3E+Etehnic și 2S+D+P, ca propunere de reglementare.

Se propune realizarea unei vaste zone publice cu piațete 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.

Proiectul mixt *OpenVille* va conecta centrul istoric al Timișoarei cu cel mai mare mall regional, Iulius Mall Timișoara, prin realizarea unei străzi comerciale, care va include componente de retail, office și leisure și entertainment.

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.

Componentele principale ale proiectului OpenVille sunt următoarele:

- A. Birouri - 10 clădiri și centru de conferințe și evenimente
- B. Comercial (retail, entertainment, leisure).
- C. Parcare subterană și parcări supraterane multietajate.
- D. Dală urbană – spații verzi publice, piețe, trasee pietonale.

### **Integrare proiectului 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.

### **Beneficiile proiectului OpenVille**

Dezvoltarea centrelor comerciale a reprezentat cea mai marcantă evoluție a ultimilor 50 de ani în Europa din perspectiva activității comerciale, și este deopotrivă o coloană 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.

### **Propunere de mobilare**

Pe teren se propun cca. 20 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, piațete 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 este 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**

Prin prezentul PUZ se propun două extinderi de rețele de apă din rețeaua existentă de pe Calea Aradului după cum urmează:

- o extindere pe strada Demetriade cu conducte din PE-ID, De 160mm din această extindere se vor realiza bransamente de apă din PE-ID dimensionate corespunzător pentru clădirile din partea de sud a zonei studiate
- o extindere pe strada nou creată în partea mediană a zonei studiate - strada ce va trece în domeniul public. Această extindere se va realiza cu conducte din PE-ID, De 160mm. Din această extindere se vor realiza bransamente la clădirile din zona de nord și mijloc a PUZ-ului studiat. Clădirile situate lângă actualul MALL se vor alimenta cu apă din rețele interioare ale clădirii existente.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Din rețelele publice se va asigura alimentarea cu apă a autospecialelor pentru stins incendii. Fiecare clădire propusă va avea instalații interioare proprii de stins incendii, prevăzute cu: rezervă de apă proprie intangibilă pentru incendiu, stație de pompare apă incendiu și rețele interioare de stins incendii (hidranți interiori, sprinklere etc.). refacerea rezervei de apă pentru stins incendii se va realiza din bransamentul de apă al fiecărei clădiri în timpul normal (24 – 36 h).

Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

### Necesarul de apă.

1. Ramura de mijloc:

1.1. Zona de locuințe

- locuințe = 370 buc.

- nr. de locuitori = 3,5 loc. /locuință.
- normă de consum = 140 l /om /zi.

1.2. Zona servicii, birouri:

- nr. angajati = 120 buc.
- nr. persoane = 3,5 loc. /birouri.
- normă de consum = 20 l /om /zi.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times (370 \times 3,5 \times 140) + (120 \times 20) / 1000 = 202,07 \text{ m}^3 / \text{zi} = 2,33 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 232,4 \text{ m}^3 / \text{zi} = 2,69 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 27,11 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Ramura de sud:

2.1. Zona de locuințe.

- locuințe = 280 buc.
- nr. de locuitori = 3,5 loc. /locuință.
- normă de consum = 140 l /om /zi.

2.2. Zona servicii, birouri:

- nr. angajati = 70 buc.
- nr. persoane = 3,5 loc. /birouri.
- normă de consum = 20 l /om /zi.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times (280 \times 3,5 \times 140) + (70 \times 20) / 1000 = 152,5 \text{ m}^3 / \text{zi} = 1,76 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 175,37 \text{ m}^3 / \text{zi} = 2,02 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 20,45 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

### B.1 Canalizare menajeră

Canalizarea apelor uzate menajere de la cladirile din sudul parcelei studiate se va realiza intr-o retea interioara de canalizare ape uzate menajere care va fi descarcata printr-un singur racord de canalizare intr-un camin existent pe rețeaua de canalizare existenta pe strada Demetriade.

Canalizarea apelor uzate menajere de la cladirile din nordul si centrul zonei studiate se va realiza intr-o extindere a rețelei de canalizare de pe Calea Aradului. Aceasta extindere va fi pozata pe strada nou creata in partea mediana a zonei studiate-strada ce va fi cedata domeniului public. In aceasta retea propusa cu conducte din PVC 315mm ce vor fi descarcate apele uzate menajere de la cladirile enumerate mai sus prin intermediul unor racorduri de canalizare individuale pentru fiecare cladire in parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor. Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

#### Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

1. Ramura de mijloc:

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 202,07 \text{ m}^3 / \text{zi}.$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 232,4 \text{ m}^3 / \text{zi}.$$

$$Q_{uz\ oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 27,11 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Ramura de sud:



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

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 152,5 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 175,37 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{uz\ oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 20,45 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

## B.2. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în sol local pe aceste parcele.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Se propune amplasarea a 5 bazine de retenție, având capacitatea de **348 m<sup>3</sup>**. Din aceste bazine apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute fiecare și vor fi descarcate controlat la 15 min după încetarea ploii. Descarcarea bazinelor se va face secvențial (unul după celălalt) nu simultan din toate cele 5 bazine pentru a nu suprasolicita rețeaua de canalizare existentă. Împreună cu S.C. AQUATIM S.A. se va stabili în exploatare programul de evacuare a apelor pluviale din bazinele de retenție.

Rezultă debitul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$Q_{colectat} = 1740 \text{ m}^3.$$

Debitul de apă pluvială colectat anual este:

$$Q_{anual} = 117604,62 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Înainte de realizarea documentațiilor la faza DTAC, beneficiarul va realiza un studiu special privind apa și canalizarea în zona, studiu ce va fi înaintat spre aprobare către S.C. AQUATIM S.A.

## C. Gaze naturale

În prezent, clădirea Iulius Mall este alimentată cu gaze naturale. Pentru alimentarea celorlalte clădiri propuse se va extinde rețeaua de gaze naturale existentă în incinta Iulius Mall.

## 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 pentru alimentarea obiectivelor propuse. În corelare cu propunerea de amplasare a dalei urbane, care va fi la cota de + 4,35 m. față de cota terenului sistematizat existent, postul de transformare va fi sub dală, la cota terenului existent. Față de acesta se respectă distanța de protecție de 6,0 m.. Rețelele LES medie tensiune existente vor rămâne pe poziție și vor avea respectată distanța de protecție de 0,6 m..

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică, iar pentru alimentarea obiectivelor se propun extinderi ale rețelelor electrice existente și amplasarea unor noi posturi de transformare, racordate la sursele de 20kV existentă în zonă ale S.C. ELECTRICA S.A..

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, cu corpuri de iluminat cu vapori de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Studiul de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se realizează de către S.C. Enel Energie S.A.

Toate lucrările prevăzute în studiul de soluție se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. Enel Energie 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

#### I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

##### a) **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 orașului 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 în zone periferice ale localităților.

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.

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

##### b) **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:

- 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.

##### c) **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.

##### d) **Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

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

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.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. 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.

#### 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 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, 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 refolosibile 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, cărămizi, tigle sau materiale ceramice cu conținut de substanțe periculoase,

- 17 02 04\* sticla, materiale plastice sau lemn cu continut de sau contaminate cu substante periculoase,
- 17 03 01\* asfalturi cu continut de gudron de huila,
- 17 04 09\* deseuri metalice contaminate cu substante periculoase,
- 17 04 10\* cabluri cu continut de ulei, gudron sau alte substante periculoase,
- 17 05 03\* pamant si pietre cu continut de substante periculoase,
- 17 05 07\* resturi de balast cu continut de substante periculoase,
- 17 09 03\* alte deseuri de la constructii si demolari (inclusiv amestecuri de deseuri) cu continut de substante 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 recipiente 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, la capitolul de regelementări edilitare, 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 (NTPA002)..

Sistemul de alimentare cu apa este realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apa.

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații. Apele pluviale colectate de pe platforme, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

### **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 contaminat, 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.

## **II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la :**

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. Nu există în imediata vecinătate zone de locuințe, acestea fiind la o distanță apreciabilă față de obiectivul propus. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat în suprafață de 181.610 mp are prevăzute plantații de aliniament și spații verzi.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurile ce vor fi în domeniul public sau privat al primăriei. În acest sens sunt prevăzute terenuri în vederea amenajării intersecțiilor, realizarea unei clădiri de utilitate publică și amenajarea unui teren ca parc.

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

Bilant teritorial – propunere de utilizare a terenului (Inelul II)

Nr.	Proprietar	Nr CF	Nr Topo cadastral	Suprafata (mp)	Propunere
1	Consiliul Local al Municipiului Timisoara	415402	1723/2/1/1/1/1/b/5	<b>12531</b>	
					<b>4598</b> teren pentru amenajări peisagistice
					<b>897</b> teren pentru clădiri de utilitate si uz public
				<b>7036</b> teren pentru drum	
	<b>TOTAL</b>			<b>12531</b> <b>12351</b>	

#### **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, 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