

## FOAIE DE CAPĂT

### PLAN URBANISTIC ZONAL

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

**ZONA MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII BIROURI „OPEN VILLE”**  
- MODIFICARE UTR 2

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

Beneficiar:	<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	12.04 / 152 / 2016

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

## 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**  
Arh. Radu MIHĂILESCU

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

Edilitare: **PFA MUNTEAN MIHAI – DOINEL**  
Săcălaz, str a VII-a, nr.705/C, jud. Timiș  
Ing. Mihai MUNTEAN

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  
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. 5
<b>1. INTRODUCERE</b>	
1.1.    Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2.    Obiectul lucrării	pag. 5
1.3.    Surse de documentare	pag. 5
<b>2.    STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	
2.1.    Evoluția zonei	pag. 6
2.2.    Încadrarea în zonă	pag. 6
2.3.    Elemente ale cadrului natural	pag. 7
2.4.    Circulația	pag. 7
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. 9
<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. 10
3.3.    Valorificarea cadrului natural	pag. 10
3.4.    Modernizarea circulației	pag. 11
3.5.    Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 12
3.6.    Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 13
3.7.    Protecția mediului	pag. 15
3.8.    Obiective de utilitate publică	pag. 18
<b>5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	pag. 19
<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	pag. 20

### **PIESE DESENAȚE**

0.11	Încadrare în zona
0.12	Încadrare în PUG / Etapa 3 - Propuneri preliminare
0.13	Trasee de circulație. Profile
01	Situația existentă
02	Reglementări urbanistice – Zonificare
02a	Reglementări urbanistice – UTR 2
01ED	Lucrări hidroedilitare
CN02	Lucrări electrice
04	Proprietatea asupra terenurilor
04a	Proprietatea asupra terenurilor – analiza proprietăților
05	Posibilitati de mobilare
05a	Posibilitati de mobilare – UTR 2
06	Circulații
07a	Volumetrie
07b	Volumetrie

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

## **ANEXE:**

### **Studii:**

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

### **Acte:**

- Certificat de urbanism nr. 3138/27.07.2016
- Extrase de Carte Funciara nr. 443622, 443623, 443624, 443625, 418241, 417877, 444727, 444728, 443633, 443634
- Încheiere nr .174750/02.09.2016
- Încheiere nr .175653/02.09.2016
- Încheiere nr. 86408/27.04.2017.
- Acorduri bănci: Unicredit, BCR, Erste
- Declarație nr. 3418 din 07.10.2016
- Declarație nr. 3417 din 07.10.2016
- Declarație nr. 3083 din 06.10.2016
- Declarație nr. 3084 din 06.10.2016
- Plan de acțiune

### **Avize:**

- Aviz de oportunitate nr. 09/20.09.2016
- Proces verbal de recepție nr. 1755/2016
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 09/28.02.2017
- Aviz de principiu AACR nr. 33803/33802/1081 din 09.02.2017
- Adresa CFR Sucursala Regionala CF Timisoara nr. 3/6/1/CTE/942/14.12.2016
- Aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major Genral nr. DT/6281
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 220943/07.04.2017
- Comunicare ISU Banat nr. 3.838.046 din 11.10.2016
- Comunicare ISU Banat nr. 3.838.047 din 11.10.2016
- Aviz Ministerul Culturii – Direcția pentru Cultura a Judetului Timis nr. 305/U
- Notificare DSP Timis nr. 19711 / 03.11.2016
- Aviz tehnic Aquatim nr. 32378/DT-ST/13.10.2016
- Aviz PMT - Comisia de Circulație nr. DT2016-002833/13.10.2016
- Aviz de principiu PMT – Direcția tehnica, Serviciul Drumuri, Poduri și Utilitati Hidrotehnice, Biroul Drumuri și Poduri nr. 44/30.01.2017
- Aviz de principiu Mediu Urban PMT Direcția de Mediu, Serviciul de Reglementare și Politici Mediu Urban nr. 1041/11.11.2016
- Aviz pentru rețele existente PMT Direcția Clădiri, Terenuri și Dotari Diverse. Serviciul Terenuri, Banca de Date Urbana și Cadastru nr. 931 din 19.10.2016
- Aviz condiționat Telekom Romania Communications S.A. nr. 1952 din 10.10.2016
- Aviz cu condiții RATT nr. UR2016-01-3654 din 15.09.2016
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 29017 din 22.09.2016
- Aviz de principiu E.ON Distribuție Romania S.A. nr. 5022/10.10.2016
- Aviz de Amplasament Enel Distribuție Banat nr. 867/21.09.2016
- Aviz favorabil Colterm S.A. nr. 013654/22.09.2016

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

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

**BENEFICIAR :** S.C. IULIUS TRUST S.R.L.  
**AMPLASAMENT :** TIMIȘOARA, strada Aristide DEMETRIADE nr. 1  
**NUMĂR PROIECT :** 12.04 / 152 / 2016  
**FAZA DE PROIECTARE :** PLAN URBANISTIC ZONAL– P.U.Z.  
**DATA ELABORĂRII :** Mai 2017

#### 1.2. Obiectul lucrării

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

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

- Regimul de înălțime pentru **subzona M\_1**, care se transformă parțial în **subzonă M\_3**
- Înălțimea maximă a clădirilor în corelare cu regimul de înălțime propus
- Configurarea spațială a clădirilor în corelare cu propunerea de reglementare.

#### 1.3. Surse documentare

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

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

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

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

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

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

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

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 3138/27.07.2016 și a Avizului de oportunitate nr. 09/20.09.2016.

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

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

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

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

### 2.2. Încadrarea în localitate

Situl studiat se situează în partea de centru – nord a Municipiului Timișoara, în UTR nr. 26, conform Planului Urbanistic General și are funcțiune comercială, de servicii și industrială/depozitare.

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

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. "**Zona mixta - comert, servicii, birouri - Open ville**" este delimitat astfel :

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

**UTR 2** este delimitat de:

- la sud: Inelul II de circulație, incinta S.C. TIMCON S.A., UTR 1 și UTR 3
- la est: strada Popa Șapcă / bd. Antenei, UTR 4
- la nord: strada Episcop V. Lăzărescu
- la vest: str. Calea Aradului și Calea Sever Bocu,  
incinta S.C. VESTCO TIMISOARA s.a.

Distanțele între limita terenului studiat (UTR 2) și vecinătăți sunt:

- la sud: Inelul II de circulație, incinta S.C. TIMCON S.A. - pe limita
- 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: Calea Aradului, Centru bancar BCR – 61,20 m.  
Calea Sever Bocu, blocuri de locuințe – min. 24,20 m.  
incinta S.C. VESTCO TIMISOARA s.a., parcuri - pe limita

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

#### DATE C.F.

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

CF vechi	Carte Funciara	Nr. cad.	Suprafață (mp)	Proprietar
417910 dezmembrare	443622	443622	2390	SC Iulius Mall Timisoara SRL
	443623	443623	2809	SC Iulius Mall Timisoara SRL
	443624	443624	2150	United Business Center 2 Timisoara SRL
	443625	443625	46900	SC Iulius Mall Timisoara SRL
	418241	418241	32299	SC Iulius Mall Timisoara SRL
	417877	417877	628	SC Iulius Mall Timisoara SRL
438492 dezmembrare	444727	444727	2332	SC Iulius Residential Timisoara SRL
	444728	444728	6399	SOCIETATEA „United Business Center 1 Timisoara” SRL
417126 dezmembrare	443633	443633	2782	SC Iulius Mall Timisoara SRL
	443634	443634	2746	SOCIETATEA „United Business Center 1 Timisoara” SRL
<b>Total teren studiat UTR 2:</b>			<b>101435</b>	

Ulterior emiterii certificatului de urbanism două dintre parcelele studiate s-au dezmembrat după cum urmează:

- parcela cu nr. cad. 417910, înscrisă în CF nr. 417910 s-a dezmembrat în parcelele cu nr. cad. 443622, 443623, 44362, 443625, conform Incheierii nr .174750/02.09.2016.
- parcela cu nr. cad. 417126 , înscrisă în CF nr. 417126 s-a dezmembrat în parcelele cu nr. cad. 443633, 443634, conform Incheierii nr .175653/02.09.2016.
- parcela cu nr. cad. 4384926 , înscrisă în CF nr. 438298 s-a dezmembrat în parcelele cu nr. cad. 444727, 444728, conform Incheierii nr .86408/27.04.2017.

#### 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.

### **Amplasarea față de CF**

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

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

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

Pe teren există construcții pentru activități comerciale (Iulius Mall) – în zona de nord, construcții pentru servicii, birouri – în zona de centru -vest, construcții de depozitare – zona de est și construcții speciale și locuințe de servicii aparținând SNR – în zona de sud. Terenul 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 de amplasament emis de S.C. Aquatim SA, în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ există următoarele rețele de apă canal:

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



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

### **Gaze naturale**

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

### **Energie termică**

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

### **Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

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

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

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

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

## **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 dezbateră 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.

### Prezentarea proiectului *OpenVille*

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

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

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

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

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

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

#### **POLITICA 1 - DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBANE COMPETITIVE**

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

Program 4: Servicii în industria de ospitalitate

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

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

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

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

#### **3.4. Modernizarea circulației**

##### Circulația auto

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

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

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

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

În corelare cu aceasta se propune întregirea traseului Inelului II, cu profilul existent, prin asigurarea legăturii directe cu bd. Antenei. 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.

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

##### Transportul în comun

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

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

peste Inelul II și crearea unui ansamblu de piațete care să susțină legătura pietonală cu centrul orașului.

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

### Amplasarea față de CF

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

Conform adresei nr. 3/6/1/CTE/942/14.12.2016 emisă de Sucursala Regionala CF Timișoara, zona reglementată prin prezentul P.U.Z. - UTR 2 este situată în afara zonei de protecție a infrastructurii feroviare, la o distanță mai mare de 100 m față de liniile CF, și nu este necesar avizul acesteia.

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

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

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

Din necesități determinate de faza de implementare, respectiv realizarea proiectelor pentru construirea ansamblului **OPENVILLE** se dorește modificarea P.U.Z.-ului aprobat în zona UTR 2, în partea de nord față de Inelul II de circulație.

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

Zona cu funcțiune mixtă  
 Zona circulației auto - drumuri de acces în zonă.  
 Zone verzi

### Bilanț teritorial – utilizare funcțională

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

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

### Bilanț teritorial – UTR 2

	Reglementat conform P.U.Z. aprobat prin HCL 293/2015		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren UTR 2	101.435	100,00	101.435	100,00
Zona mixta: comerț, servicii, birouri	90.451	89,17	90.451	89,17
Drumuri majore de acces				
Zona spatii verzi	10.984	10,83	10.984	10,83

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

### Indicatori urbanistici propuși pentru UTR 2 sunt:

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H maxim (m)
UTR 2	M_4	85 %	3,5	3S+D+P+26E+Er	155 / Hc=140
	M_2			2S+D+P+10E+E <sub>tehnice</sub>	60
	M_3			2S+D+P+15E+E <sub>tehnice</sub>	95
	M_1			2S+D+P+3E+E <sub>tehnice/</sub>	32
	M_v			2S+D+Pp	12

### Reglementări – configurare spațială - Modificarea propunerii de mobilare

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

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

### Amplasarea construcțiilor pe parcelă

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

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

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

### Integrarea investiției în zonă

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

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

- Realizarea unui parcaj subteran și suprateran de mari dimensiuni, care poate decongestiona și reduce presiunea asupra zonelor limitrofe.

### **Consecințe economice și sociale**

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

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **A. Alimentare cu apă**

Prin PUZ-ul aprobat s-au propus 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 traseul Inelului II în partea mediană a zonei studiate - domeniu 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.

Pentru **UTR 2** (Etapa 1 a proiectului) alimentarea cu apă potabilă este asigurată din bransamentul existent cu diametrul de 225 mm conectat la conducta de 600 mm de pe Calea Aradului.

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).

#### **B.1 Canalizare menajeră**

Pentru **UTR 2** (Etapa 1 a proiectului) evacuarea apelor uzate menajere se realizează prin racordurile existente pe colectorul de canalizare Dn 1000 de pe str. Sever Bocu și de pe colectorul de canalizare Dn 500 de pe Bd. Antenei. Suplimentar se va executa încă un racord de canalizare la colectorul existent Dn 1400 mm de pe str. Episcop V. Lazarescu.

Pentru preluarea apelor uzate menajere din restul ansamblului, se va realiza și un colector de canalizare cu diametrul de 800 mm amplasat pe Inelul II de circulație între Calea Aradului și Bd. Antenei, cu descărcare în la colectorul existent pe Calea Aradului.

Canalizarea apelor uzate menajere de la clădirile din sudul zonei studiate se va realiza într-o rețea interioară de canalizare ape uzate menajere care va fi descărcată printr-un singur racord de canalizare într-un camin existent pe rețeaua de canalizare existentă pe strada Demetriade.

Pentru asigurarea unei exploatare 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

## **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 bazine de retenție propuse. Din aceste bazine apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi și vor fi descarcate controlat, secvențial la 30 min după încetarea ploii.

Ca măsură de siguranță în funcționarea sistemului de canalizare, cât și pentru prevenirea inundațiilor cauzate de posibilitatea intrării sub presiune a colectoarelor de canalizare, în Etapa 1 de investiții au fost prevăzute bazine 4 de retenție pentru stocarea apelor pluviale și evacuarea temporizată la un debit controlat prin pompare:

- 1) În zona clădirii UBC 0 a fost prevăzut un bazin de retenție cu volumul de 800 mc;
- 2) În zona clădirii UBC 1 a fost prevăzut un bazin de retenție cu volumul de 1200 mc;
- 3) În zona clădirii UBC 2 a fost prevăzut un bazin de retenție cu volumul de 1200 mc.
- 4) În zona Corp M (parcaj suprateran) a fost prevăzut un bazin de retenție cu volumul de 800 mc.

Colectorul Dn 1000 mm deviat în incinta Iulius Mall are panta de 1,30‰ și poate transporta la plin un debit maxim de 1.150 l/s, deci poate descărca debitele rezultate și prin extinderea Open Ville - Etapa 1.

Apele pluviale de pe platformele pe care sunt amenajate parcaje la sol și din parcajele subterane vor fi colectate prin gurile de scurgere prevăzute și evacuate printr-un sistem de canalizare pluvială prevăzut cu separatoare de hidrocarburi și pompe proprii. Apele tratate se vor descărca în rețelele exterioare de canalizare pluvială.

Apele uzate menajere și pluviale din incinta Iulius Mall, inclusiv extindere cu OpenVille, vor respecta cerințele NTPA 002/2002.

## **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**

Alimentarea cu energie electrică a complexului Openville Timișoara se realizează pentru o putere maxim simultan absorbită de 17,331 MW, din două stații de 110kV/20kV (Dumbravita și Bucovina), utilizându-se ca puncte de delimitare a instalațiilor și măsurare două puncte de conexiune aparținând operatorului de distribuție (PC1 OD și PC2 OD), amplasate unul (PC1 OD) în curtea de serviciu Auchan și PC2 adiacent clădirii UBC 3 spre tunelul rutier.

Fiecare punct de conexiune este alimentat din doi fideri, unul activ și al doilea în rezerva caldă, alimentați din stații de 110/20kV diferite.

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

Toate lucrările prevăzute în studiul de soluție se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de proiectanții de specialitate 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.

Perimetral amplasamentului și parțial în interior există rețele electrice subterane LES de medie și joasă tensiune, și există un post de transformare (în UTR 3) 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..

### **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. 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 constituie o modificare a unui Plan Urbanistic Zonal aprobat, și ține cont prevederile acestuia referitoare la funcțiunea aprobată și indicii de constructibilitate.

##### **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.

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.

### **Măsurile 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.
- Se vor evita pierderile de materiale și substanțe cu potențial poluant în vederea eliminării poluării accidentale a apelor de suprafață și a apelor subterane.

#### **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)
- Materialele fine (pământ, balast, nisip) se vor transporta în autovehicule prevăzute cu prelate pentru împiedicarea imprastierii acestora.
- Se va efectua îngrădirea sitului de construcție cu panouri fonoabsorbante, în vederea limitării propagării zgomotului și vibrațiilor și a limitării emisiilor de praf, urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță.

#### **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.
- Utilajele utilizate pe durata de realizare a lucrărilor, precum și mijloacele de transport, vor avea o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare a mediului înconjurător cu combustibil ori material lubrifiant direct sau indirect; Acestea vor fi parcate pe o platformă de retragere utilaje, special amenajată; Este interzisă părăsirea incintei organizării de șantier, cu roțile autovehiculelor sau caroseria murdară;
- Se interzic lucrările de întreținere și reparații la utilajele și mijloacele de transport în cadrul obiectivului de investiții (acestea se vor realiza numai prin unități specializate autorizate);
- Nu se vor evacua nici un fel de deșeuri în alte locuri, decât în spațiile special amenajate;
- În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere sau uleiuri minerale de la vehiculele / echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate, și tratarea de către firme specializate;

### **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.

Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop. Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipienților se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levișării conținutului în caz de precipitații.

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.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

În cazul identificării de deșeuri clasificate ca periculoase conform HG 856/2002, prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele pentru colectarea deșeurilor trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienți 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**

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

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații.

Apele pluviale de pe platformele pe care sunt amenajate parcaje la sol și din parcajele subterane vor fi colectate prin gurile de scurgere prevăzute și evacuate printr-un sistem de canalizare pluvială prevăzut cu separatoare de hidrocarburi și pompe proprii. Apele tratate se vor descărca în rețelele exterioare de canalizare pluvială.

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.

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).

### **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 necesitatilor 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 101435 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 care sunt în domeniul public sau privat al primăriei.

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

- a) Realizarea rețelelor de utilități

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

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

- b) Realizarea căilor de comunicații:

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

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

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în curs de actualizare – Etapa 3 – HCL nr. 428/2013, și în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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

Intocmit,  
Arh. Laura MĂRCULESCU