

P.U.Z.

ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE,  
SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI  
Timișoara, Calea Șagului nr. 203  
S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.

Amplasament:

Beneficiar:

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

### **CALEA ȘAGULUI NR. 203 , TIMIȘOARA**

Beneficiar:

**S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.**  
Timișoara, Calea Șagului nr. 201

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Calea Șagului nr. 203

Proiectant:

**S.C. PILOT TEAM s.r.l.**

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Faza de proiectare :

Studiu de Oportunitate

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE,  
SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI  
Timișoara, Calea Șagului nr. 203  
S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE,  
SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

**BENEFICIARI : S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.**

**AMPLASAMENT : Calea Șagului nr. 203, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,**

**NUMĂR PROIECT : 13.09/169/2017**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL / STUDIU DE OPORTUNITATE**

**DATA ELABORĂRII : Mai 2018**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Studiu de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone de comert, servicii – showroom auto, stație distribuție carburanți și alte servicii, birouri și depozitare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Șagului nr. 203, la intersecția cu prelungirea str. Ovidiu Cotruș.

#### 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 aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- 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/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 61, conform Planului Urbanistic General.

În prezent zona are **funcțiune de zonă propusă pentru unități industriale, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.**

P.U.Z.

ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE,  
SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI  
Timișoara, Calea Șagului nr. 203  
S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.

Amplasament:

Beneficiar:

În ultimii ani, pe terenurile învecinate s-au aprobat și implementat următoarele documentații de urbanism:

***P.U.D. "Construire Showroom și hală service, amplasare firmă, construire împrejmuire", Calea Șagului colț cu strada Ovidiu Cotruș, Timișoara, HCL nr. 167/2006) – actuala reprezentanță Renault***

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: depozitare, servicii diverse, comerț, în corelare cu zonele funcționale existente.

### **Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, pe Calea Șagului, la intersecția cu str. Ovidiu Cotruș (prelungire) / fosta Calea Chisodei, la limita teritoriului intravilan și a celui administrativ al municipiului Timișoara.

Fondul construit existent în zona învecinată este constituit din clădiri pentru servicii / birouei și hale – showroom auto, reprezentanțe auto (Renault, Citroen, Opel, Mercedes), servuce auto și hale pentru depozitare / vanzare (Arabesque).

### **Date C.F.**

Terenul studiat este proprietatea **S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.** are suprafața totală de **15.515 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

nr.	C.F. nr.	Nr. cad.	Nr. top.	Suprafață (mp)
1	444656	444656		1515
2	444657	444657		4000
3	407435		Cc660/11/1	5000
4	407135		Cc660/11/2	5000
<b>Total teren studiat :</b>				<b>15515</b>

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: strada Ovidiu Cotruș (prelungire);  
Showroom Citroen, Showroom Opel, hale service auto
- la est: DE 657; limita teritoriu intravilan și administrativ cu UAT Giroc
- la vest: Calea Șagului
- la sud: DE 660/9/1, N 660/9/2 DE 660/9/3, incinta SC ARABESQUE srl – depozit materiale de construcție

### **Circulația**

În prezent, accesul pe sit se face din Calea Șagului, situată pe latura de vest a terenului și din strada Ovidiu Cotruș, situată pe latura nordică a terenurilor.

### **Ocuparea terenurilor**

Terenul este liber de construcții și neamenajat.

În cadrul zonei, la sud, nord și vest față de terenul studiat, sunt amplasate construcții pentru servicii - showroom, service auto, etc, hale de depozitare, construcții edilitare, iar spre este amplasat CET Timisoara.

### **Echiparea edilitară**

Pe Calea Șagului, pana la intersecția cu str. O. Cotruș există rețele de alimentare cu apa și canalizare, rețele electrice și de comunicații.

În zonă nu sunt canale de desecare aflate in administrarea A.N.I.F. Timisoara.

P.U.Z.

ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE,  
SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI  
Timișoara, Calea Șagului nr. 203  
S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.

Amplasament:

Beneficiar:

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Zona adiacentă Căii Șagului are un mare potențial de dezvoltare în ce privește investițiile industriale, de depozitare, logistica, mai ales în perspectiva realizării Centurii de sud a Timișoarei și eventual a legăturii expres cu Serbia.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru funcțiunile **comert, servicii, showroom auto, birouri, depozitare** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

#### Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017): zona propusa pentru unitati industriale cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism

#### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul este delimitat la nord de strada Ovidiu Cotruș – prelungire, la est de DE 657; limita teritoriu intravilan și administrativ cu UAT Giroc, la vest de Calea Șagului, la sud de DE 660/9/1, N 660/9/2 DE 660/9/3 și incinta SC ARABESQUE srl – depozit materiale de construcție

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

##### Zonificare funcțională. Reglementări

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Dezvoltarea unei zone cu **funcțiunea de comert, servicii – showroom auto, stație distribuție carburanți și alte servicii, birouri și depozitare.**

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură:

- modernizarea străzilor Calea Șagului și Ovidiu Cotruș, având în vedere profilele transversale propuse prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare).

- rezervarea terenului necesar pentru extinderea str. Ovidiu Cotruș – la profil de 20 m (PTT 16) și Calea Șagului – la profil de 37 m (PTT 1), cu prevederea de transport în comun.

#### 3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru **zona de depozitare, servicii și industrie nepoluantă** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,75**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **(S)+P+2E până la P+4E**

**Hmax = 20 m**

**Zone verzi: 20% pe parcelă**

#### Descriere proiect

Se propune lotizarea în 4 parcele și amplasarea unor construcții / clădiri cu funcțiuni de comerț, servicii: showroom auto, stație distribuție carburanți, alte servicii conexe și depozitare.

#### 4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe Calea Șagului și din strada Ovidiu Cotruș, pentru fiecare parcela propusa.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru toate construcțiile propuse, în corelare cu funcțiunea și capacitatea fiecăreia, conform anexei 2 la RLU aferent PUG Timișoara și a prevederilor HG 525/1996.

P.U.Z.

ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE,  
SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI  
Timișoara, Calea Șagului nr. 203  
S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.

Amplasament:

Beneficiar:

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118**.

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor din vecinătate, zona fiind dotată cu rețele edilitare centralizate.

#### **5. Integrarea investiției în zonă**

Prin urbanizarea terenurilor studiate se deschid reconfigurează caile de circulație pentru mărirea capacității Căii Șagului și prevederea unei platforme pentru extinderea transportului public, și se amplasează o funcțiune care se integrează în zonă, completând frontul existent.

#### **6. Consecințe economice și sociale**

Procesele de urbanizare cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr mare de utilizatori, pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

#### **7. Categoriile de costuri**

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități.

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

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Intocmit,  
Arh. Glad TUDORA