

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 :

Plan urbanistic Zonal

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:

## LISTA DE SEMNĂTURI

Urbanism:

**S.C. PILOT TEAM S.R.L.**

Timișoara, Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A  
Arh. Glad Paul Tudora

Edilitare:

**S.C. RAULLY NISTOR S.R.L.**

Timișoara, Str. Emil Zola, nr. 63  
Ing. col. Nicolae Nistor

Topografie:

**S.C. TOPO GIS EXPLORE S.R.L.**

Timișoara, Str. Gh. Ranetti nr. 8  
Ing. Dan Robescu

Lucrări rutiere:

**S.C. COSMUN WEST S.R.L.**

Timișoara  
Ing. Linda MUNTEANU

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:

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

**FOAIE DE CAPĂT**

pag. 1

**LISTA DE SEMNĂTURI**

pag. 2

**BORDEROU**

pag. 3

**MEMORIU GENERAL**

pag. 5

#### **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaștere a documentației

pag. 5

1.2. Obiectul lucrării

pag. 5

1.3. Surse de documentare

pag. 5

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

2.1. Evoluția zonei

pag. 6

2.2. Încadrarea în zonă

pag. 6

2.3. Elemente ale cadrului natural

pag. 6

2.4. Circulația

pag. 6

2.5. Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități

pag. 6

2.6. Echiparea edilitară

pag. 6

2.7. Probleme de mediu

pag. 7

2.8. Opțiuni ale populației

pag. 7

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Prevederi ale PUZ aprobat prin HCL nr. 68/ 2007

pag. 7

3.2. Valorificarea cadrului natural

pag. 7

3.3. Modernizarea circulației

pag. 7

3.4. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

pag. 8

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

pag. 9

3.7. Protecția mediului

pag.11

3.8. Obiective de utilitate publică

pag.14

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

pag.15

**REGULAMENT DE URBANISM**

pag.16

### **PIESE DESENATE**

01 Încadrare în zona

02 Situația existentă

03 Reglementări urbanistice

04 Proprietatea asupra terenurilor

05 Posibilitati de mobilare

06 Reglementări edilitare

07 Lucrări rutiere

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:

**ANEXE:**

**Acte:**

Certificat de urbanism nr. 3173/18.07.2017 prelungit  
Extrase de Carte Funciara nr. 446627, 446628, 407135, 444656, 444657  
Acord First Bank (fosta Piraeus Bank Romania) nr. 2238/17.01.2018  
Plan de acțiune  
Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO2019-  
Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse nr. CT2019-  
Adresa Serviciul Juridic nr. SC 2019-  
Raportul informarii si consultării publicului UR2018 – 017303  
Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2018 – 017303/03.11.2018  
Dovada plata taxa RUR chitanță nr.00000112/04.01.2018  
Studiu geotehnic nr. 4387/2018, 442/2018

**Avize:**

Avizul Arhitectului Sef nr. 02/23.01.2018  
Aviz de oportunitate nr. 40/12.07.2018  
Aviz Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 01/04.01.2019  
Aviz Ministerul Dezvoltării regionale și Administrației  
Proces verbal de recepție nr. PV 336/2018  
Decizie de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 132/12.12.2018  
Aviz Direcția pentru Cultură Timiș nr. 2008/27.09.2018  
Raport de diagnostic arheologic nr. 3923/26.09.2018  
Notificare DSP Timis nr. 16619/818/M/04.09.2018  
Aviz Statul Major al Apărării nr. DT 7933/05.11.2018  
Aviz Securitate la Incendiu nr. 4.626.649/20.07.2018  
Aviz Protectie Civila nr. 4.626.650/20.07.2018  
Aviz Comisia de Circulație nr. DT2018-004380/23.08.2018  
Aviz CNAIR nr. 4909/12.10.2018  
Aviz Poliția Rutieră Timiș nr. 260097/10.10.2018  
Aviz de principiu Direcția Edilitară, Serviciul Drumuri, Poduri, Parcaje, Canalizare, Alimentare cu apă, Biroul Drumuri, poduri și parcaje nr. 791/28.09.2018  
Aviz de principiu Direcția de Mediu, Serviciul Reglementare, Monitorizare, Protecție și Ameliorare Mediu nr. 1095/24.09.2018  
Aviz tehnic Aquatim nr. 59616/DT-ST/03.10.2018  
Aviz pentru rețele existente Biroul Banca de Date Urbana nr. 838/06.09.2018  
Aviz condiționat Telekom Romania Communications S.A. nr. 1480/20.06.2018  
Aviz STPT UR2018-00-9452/12.06.2018  
Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 12579/21.06.2018  
Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. Nr. 2865, 6/22/2018  
Aviz favorabil Colterm S.A. din 14.06.2018  
Aviz de amplasament E-Distributie Nr. 23076879/29.08.2018

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**

**DATA ELABORĂRII : Decembrie 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. 619/2018.
- *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

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - vest 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.

## 2.2. Încadrarea în zonă

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

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

### Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **SC AUTOGLOBUS 2000 S.R.L., SC APOLLINI COMPANY S.R.L.** și a **KOBER S.R.L.**, cu suprafața totală de **15.515 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

nr	C.F. nr	Nr. cad	Nr. top	Suprafață (mp)		Proprietar
1	446627	446627		3000	provenite din dezlipirea parcelei nr.top. Cc660/11/1, CF 407435, supr. 5000 mp	SC APOLLINI COMPANY SRL
2	446628	446628		2000		SC AUTOGLOBUS 2000 SRL
3	407135		Cc660/11/2	5000		SC AUTOGLOBUS 2000 SRL
4	444656	444656		1515		SC AUTOGLOBUS 2000 SRL
5	444657	444657		4000		SC KOBER SRL
<b>Total teren studiat :</b>				<b>15515</b>		

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: strada Ovidiu Cotruș (prelungire), incintă Aquatim sa;  
Showroom Citroen, Showroom Opel (Autoglobus 2000 srl), hale service auto
- la est: DE 657; limita teritoriu intravilan și administrativ cu UAT Giroc; CET Timișoara.
- 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

Terenul se învecinează cu următoarele clădiri / terenuri:

- la nord: Showroom Citroen și Opel (Autoglobus 2000 srl), service auto – dist. cca. 30 m.  
clădire Aquatim sa - distanță cca. 20 m.
- la est: teren neconstruit, CET Timisoara – distanță 12 m.
- la vest: Reprezentanță Renault (Autoeuropa srl) – distanță cca. 66 m.
- la sud: incinta SC ARABESQUE srl – depozit materiale de construcție – dist. cca. 29 m.

P.U.Z.

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

În zonă nu sunt locuințe, cea mai apropiată situată pe Calea Șagului vis-a-vis, la o distanță de cca. 44 m față de terenul studiat și la o distanță de cca. 75 m. față de stația de distribuție carburanți propusă.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase. În zonă nu există riscuri naturale.

#### **Topografia**

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este relativ plan și orizontal. Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială specifică orașului Timișoara, din punct de vedere al valorii  $K_s$ , terenul se găsește amplasat în zona seismică de calcul "D", perioada de colț  $T_c = 1.0$  sec, coeficientul  $K_s = 0,16$ . Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0,80 m.

### **2.4. 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.

### **2.5. 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.

### **2.6. Echiparea edilitară**

#### **Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

Conform aviz de amplasament emis de S.C. AQUATIM S.A. există rețele de alimentare cu apă și canalizare în vecinătatea amplasamentului, amplasate pe Calea Șagului și pe str. Ovidiu Cotruș.

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

#### **Gaze naturale**

Conform avizului eliberat de Delgaz Grid pe amplasament nu există rețele de alimentare cu gaze naturale de înaltă sau medie presiune. Există o rețea de gaze naturale pe Calea Șagului.

#### **Energie termică**

Conform aviz de amplasament emis de S.C. COLTERM S.A. nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. Pe latura de nord există o conductă de aducțiune a CET Sud. În vecinătate, spre sud exista un culoar cu conducte ale CET, dar acesta au fost dezafectate.

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

Conform avizului emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, pe amplasament nu există rețele de alimentare / distribuție energie electrică, acestea fiind amplasate pe Calea Șagului și pe str. O. Cotruș

Conform aviz de amplasament emis de S.C. Telekom Romania Communications S.A, amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații, acestea fiind amplasate pe Calea Șagului și pe str. O. Cotruș.

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:

## 2.7. Probleme de mediu

### Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosință în principal agricolă.

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.

### 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: Nu este cazul.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Amplasamentul este situat în zona de protecție a Valului de epocă romană”, monument inclus în Lista Monumentelor Istorice din România (cod TM-I-s-B-06058, cod RAN 155252.16).

S-a efectuat Raportul de diagnosticul arheologic întocmit de Muzeul Național al Banatului, cu următoarele concluzii:

- descărcare de sarcină arheologică pentru un perimetrul șanțului antic (punctele 36-39 de pe ridicarea topo)

- supraveghere arheologică pentru perimetrul delimitat de punctele 40-43 de pe ridicare.

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, comerțului sau depozitării.

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

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



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:

reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

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

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018): zona propusa pentru unitati industriale cu interdicție temporara de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată are caracter agricol. Pe teren nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Integrarea investiției în zonă: prin urbanizarea terenurilor studiate se reconfigurează căile 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.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe Calea Șagului și din strada Ovidiu Cotrus, pentru fiecare parcela propusa. Ambele străzi sunt propuse pentru reamenajare și extindere conform prevederilor din PUG Etapa 3:

- Calea Șagului la profil de 37 m. conform PTT 1 din PUG, cu prevederea unei platforme pentru transportul în comun

- Str. Ovidiu Cotruș la profil de 20 m. conform PPT 16 din PUG

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 prevederilor HG 525/1996.

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

Terenul afectat de propunerea urbanistică privind amenajarea unui sens giratoriu (Etapa II de sistematizare a intersecției – conform planșei 03 Reglementări urbanistice), nu face obiectul prezentei documentații de urbanism, acesta va fi reglementat în cadrul altei documentații de urbanism.

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. 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

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 Cotrus, având în vedere profilele transversale propuse prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare): str. Ovidiu Cotrus – la profil de 20 m (PTT 16) și Calea Șagului – la profil de 37 m (PTT 1), cu prevederea de transport în comun.

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:

#### ▪ Indici urbanistici

Pentru **zona de comert, servicii, showroom auto, stație distributie carburanti și alte servicii, birouri și depozitare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,50**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **P+2E pana la P+4E**

**Hmax = 20 m**

**Zone verzi: 20% pe parcelă**

Regimul maxim de înălțime admis este P+4E. Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 20 m..

Se pot amplasa construcții cu regim de înălțime / înălțime maximă mai mică sau egală cu maximul prevăzut.

#### Bilanț teritorial

	<b>existent</b>	<b>%</b>	<b>propus</b>	<b>%</b>
Zonă căi de circulație rutieră			1491 mp.	9,61 %
Zonă comert, servicii: showroom auto, stație distributie carburanti și alte servicii, birouri și depozitare			10921 mp	70,39 %
Zone verzi (min 20%)			3103 mp	20,00%
<b>Total teren reglementat</b>	<b>15515 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15515 mp</b>	<b>100,00 %</b>

#### Reglementări – configurare spațială

Se propune lotizarea în 4 parcele și amplasarea unor construcții cu funcțiuni de comerț, servicii: showroom auto, alte servicii conexe și depozitare:

- ◆ Parcela 1 – showroom, comerț, depozitare, servicii - destinată închirierii către terți.
- ◆ Parcela 2 - stație distributie carburanti
- ◆ Parcela 3 - showroom, comerț, depozitare, servicii - destinată închirierii către terți.
- ◆ Parcela 4 – birouri și depozitare produse Kober: vopsele lavabile, tencuiele decorative, vopsele, grunduri, lacuri, emailuri, amorse, etc
- ◆ Parcelele 5,6,7,8,9 – teren pentru drum – extindere Calea Șagului, str. O. Cotruș.

Parcelele 1 și 2 au frontul pe Calea Șagului, iar parcelele 3 și 4 au frontul pe strada Ovidiu Cotruș.

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

#### Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, precum și retragerile impuse de fondul construit existent, se propun următoarele:

Regimul de construire al clădirilor este izolat.

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare, conform planșei 03 – *Reglementări urbanistice*. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții: împrejmuiri și casa poartă (maxim parter), construcțiile de tipul totem, semnal, panou publicitar, reclama, etc., clădiri și instalații edilitare, circulații carosabile și pietonale, parcaje.

Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zonă, pe parcelele învecinate, conform planșei 03 – *Reglementări urbanistice*.

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:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face la distanța de minim H/2.

Amplasarea construcțiilor față de limita din spate a parcelei este la distanța de 6,00 m..

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, modificat și completat prin OMS 994/2018. 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.

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

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

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din clădirile propuse, cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unui bransament de apă PE-HD 63x5.7mm PN 10 cu branșare la conducta de apă Dn 160 existentă pe str. Ovidiu Cotrus a localității Timisoara. Caminul de apometru se va amplasa la limita de proprietate.

Asigurarea debitului și presiunii necesare pentru stins incendiu în interiorul proprietății (dacă avizul PSI impune) se va face cu ajutorul unei stații de hidrofor și vas tampon deschis alimentat din bazin de stocare (rezerva de apă)

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times 30 / 1000 = 3 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,033 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 3.795 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,037 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 0.44 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conducta de apă existentă a localității Timisoara.

#### **3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice**

##### **a. Colectarea apelor uzate menajere**

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unui racord de canal din tuburi PVC-KG, SN4, De 200x3.7 mm, cu racordare la canalizarea existentă pe str. Ovidiu Cotrus a localității Timisoara. Caminul de racord se va amplasa la limita de proprietate.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordului individual de canal, legat la conducta publică Dn 300 existentă pe str. Ovidiu Cotrus

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

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:

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times 30 / 1000 = 3 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,033 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 3.795 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,037 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 0.44 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

#### **b. Colectarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgehaburi și burlane și sunt directionate la un bazin de retenție.

Apele pluviale provenite din zona stației de distribuție carburanți se vor colecta prin intermediul unei canalizări propuse și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (cu un debit de max. 6 l/s), vor fi stocate pe timpul ploii torențiale în bazinul de retenție de 50 mc propus pentru zona studiată după care prin pompare acestea se evacuează la canalizarea publică.

Apele pluviale provenite de pe caile de acces și parcarile propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări propuse și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (cu un debit de max. 6 l/s), vor fi stocate pe timpul ploii torențiale tot în bazinul de retenție propus.

Apele convențional curate vor fi evacuate în canalul public controlat la minim 30 minute după ploaia torențială.

#### **C. Gaze naturale**

Conform avizelor eliberate, în zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la există posibilitatea realizării branșamentelor pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

#### **D. Instalații termice**

Se prevede pentru fiecare construcție propusă independență energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale, electrice sau cu gaze naturale, în funcție de posibilitatea extinderii rețelilor.

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

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică. Pentru alimentarea obiectivului se propune un racord la postul trafo existent pe str. O. Cotruș, adiacent incintei Autoglobus. De la P.T. se alimentează tablourile generale de joasă tensiune ale obiectivelor.

Toate aceste lucrări se proiectează de SC ENEL ENERGIE SA și se realizează de către firme atestate de ANRE. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

#### **F. Telefonie**

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

### **3.7. Protecția mediului**

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

#### **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.**

Elaborarea este determinată de intenția proprietarilor de a funcționaliza parcelele cu nr. cad. 446627, 446628, 407135, 444656, 444657, în suprafață totală de 15.515 mp..

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:

Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare, datorită următorilor factori: planurile urbanistice aprobate, construirea șoselei de centură proiectate în vecinătate.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

#### **b) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.**

În Certificatul de Urbanism nr. 3173/2017 (prelungit) se menționează: „Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – zonă propusă pentru unități industriale, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism; teren afectate de culare de utilități; teren posibil afectat de sistematizarea zonei”.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de planurile care au relevanță pentru prezentul PUZ: încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

#### **c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

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

##### **d.1. Apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de nămol și separator de hidrocarburi.

##### **d.1.1. Apa potabilă**

Alimentarea cu apă va servi consumului de tip menajer și se va utiliza apa din rețeaua de alimentare a municipiului Timișoara.

##### **d.1.2. Apa uzată**

Vor fi generate ape uzate din surse menajere. Apele uzate menajere conțin cantități de poluanți specifice acestor tipuri de ape. Dintre aceștia menționăm substanțele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alți compuși specifici.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipată cu separatoare de nămol și hidrocarburi înainte de descarcarea în canalizarea incintei. Vor fi înlăturate astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

##### **d.2. Aerul**

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:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- realizarea unor zone verzi de protecție, pe fiecare parcelă

- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

## 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. Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate 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 locuite. 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 :

### Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se află 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.

Amplasamentul este situat în zona de protecție a „Valului de epocă romană”, monument inclus în Lista Monumentelor Istorice din România - cod TM-I-s-B-06058. Pentru protejarea vestigiilor arheologice se vor lua măsurile impuse prin Raportul de diagnosticul arheologic întocmit de Muzeul Național al Banatului și prin avizul nr. 2008/2018 al Direcției Județene pentru Cultură Timiș.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limita.

### Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul în suprafață de 15.515 mp are prevăzute ca zone verzi 20% din total suprafață.

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de comerț, servicii – showroom auto, stație distribuție carburanți și alte servicii, birouri și depozitare este **P+2E** până la **P+4E**.

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

Nu e cazul.

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:

### 3.8. Obiective de utilitate publică

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

Terenurile afectate de extinderea străzii Ovidiu Cotruș și de extinderea Căii Șagului vor trece în domeniul public de interes local:

	Parcela 5	Parcela 6	Parcela 7	Parcela 8	Parcela 9	Total
Teren propus pentru a trece în domeniul public	132 mp.	408 mp	93 mp.	525 mp	333 mp	<b>1491 mp</b>

### BILANT TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	15.515 mp	100,00 %	14.024 mp	90,39 %
Teren propus pentru a trece in domeniul public de interes local			1.491 mp	9,61 %
Total	15.515 mp	100,00 %	15.515 mp	100,00 %

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.

## 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 categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- încadrarea în planul urbanistic 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. Glad TUDORA