



S.C. Subcontrol S.R.L.
str. FC Ripensia 7A, 300575 Timișoara, RO
tel/fax: +40 356 101 124, +40 356 101 125
e-mail: secretariat@subcontrol.ro
web: www.subcontrol.ro

O.R.C. Timiș - J 35/929/1995
C.U.I. - R 7705858
RO28BRDE360SV05894843600
BRD Timișoara
capital social 9.380 RON



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2007
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2008

AVIZ DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ – ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITARE SI SERVICII

DN 6 Timisoara – Sannicolau Mare, km 565 dreapta, TIMISOARA, JUD. TIMIS

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PUZ – ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITARE SI SERVICII
AMPLASAMENT:	DN 6 Timisoara – Sannicolau Mare, km 565, dreapta, TIMISOARA, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	252.574 MP
BENEFICIAR:	SC FLEXTRONICS ROMANIA SCS
PROIECTANT GENERAL:	S.C. SUBCONTROL S.R.L.
PROIECTANT ARHITECTURA:	S.C. PLANCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2213.04.1
DATA:	01.11.2017



S.C. Subcontrol S.R.L.
str. FC Ripensia 7A, 300575 Timișoara, RO
tel/fax: +40 356 101 124, +40 356 101 125
e-mail: secretariat@subcontrol.ro
web: www.subcontrol.ro

O.R.C. Timiș - J 35/929/1995
C.U.I. - R 7705858
RO28BRDE360SV05894843600
BRD Timișoara
capital social 9.380 RON



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2007
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2008

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. SUBCONTROL S.R.L.
JUR. RUXANDRA BADESCU**

PROIECTANT URBANISM:

**S.C. PLANCONTROL S.R.L.
ARH. DANIEL TELLMAN
ARH. LAVINIA POPA**



S.C. Subcontrol S.R.L.
str. FC Ripensia 7A, 300575 Timișoara, RO
tel/fax: +40 356 101 124, +40 356 101 125
e-mail: secretariat@subcontrol.ro
web: www.subcontrol.ro

O.R.C. Timiș - J 35/929/1995
C.U.I. - R 7705858
RO28BRDE360SV05894843600
BRD Timișoara
capital social 9.380 RON



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2007
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2008

BORDEROU

Piese scrise

SURSE DOCUMENTARE

DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN TERITORIU
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN
ACCESIBILITATE
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI
ECHIPARE EDILITARA

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
PREVEDERI ALE P.U.G.
VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL
DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONCLUZII

Piese desenate

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	A.01
PLAN INCADRARE PUG EXISTENT SI PUG PROPUȘ	A.02
PLAN DE SITUATIE EXISTENT	A.03
REGLEMENTARI PROPUȘE	A.04
PLAN DE SITUATIE PROPUȘ	A.05



S.C. Subcontrol S.R.L.
str. FC Ripensia 7A, 300575 Timișoara, RO
tel/fax: +40 356 101 124, +40 356 101 125
e-mail: secretariat@subcontrol.ro
web: www.subcontrol.ro

O.R.C. Timiș - J 35/929/1995
C.U.I. - R 7705858
RO28BRDE360SV05894843600
BRD Timișoara
capital social 9.380 RON



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2007
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2008

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, categoria curt-construcții, zonă propusă pentru unități industriale
- PUZ aprobat HCL 546/2008 și PUZ aprobat prin HCL 105/2015

2. DATE DESPRE ZONA

2.1. Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan.

Pentru zona limitrofă Căii Torontalului s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte.

de urbanism care au definit caracterul zonei: industrie, depozitare și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

În același timp, în planul secund, a rămas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Proiecte cu funcțiuni industriale, depozitare și servicii au apărut în vecinătatea căilor majore de circulație din zonă – Calea Torontalului – DN6. În general investițiile sunt disperate.

2.3. Accesibilitate

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, pe partea dreaptă a drumului național DN6 (prelungire Calea Torontalului), în zona km 546+600.

Factori generatori de perturbări a traficului din zonă pot fi considerați:

- accesul actual dificil din DN6 la parcele

- profilul transversal al lui DN6, având în prezent doar două benzi
- inexistența bretelelor colectoare

2.4. Situatia juridical a terenului

Terenul insumeaza o suprafata de 252.574mp si este impartit in 4 CFuri:

- CF nr. 407687- 25.100mp
- CF nr. 407691- 206.800mp
- CF nr. 407694- 2.841mp
- CF nr. 407682- 17.833mp

Toate terenurile sunt in proprietatea beneficiarului Flextronics Romania, fiind intabulate ca terenuri pentru constructii, in intravilan extins.

2.5. Echipare edilitara

Momentan cladirile existente pe teren sunt conectate la toate utilitatile.

Pentru dezvoltarea activităților de producție/depozitare și pe terenul ce face obiectul studiului, se vor face extinderi de rețele de la utilitățile existente deja pe parcela FLEXTRONICS, edificată cu hale de producție, depozitare si servicii.

Pe parcela FLEXTRONICS exista foraj de alimentare cu apa si statie de hidrofor, pentru consum menajer, respectiv foraj de apa , rezervor de incendiu si statie de pompare incendiu pentru stingerea incendiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 542/20.02.2017 a fost obținut în baza H.C.L.nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014, UTR 73- zona propusa pentru unitati industriale, terenuri afectate partial de drum propus prin PUZ aprobat prin HCL nr.546/2008 si PUZ aprobat prin HCL nr. 105/2015 si de canal si posibil afectate de zona de protectie a caii ferate.

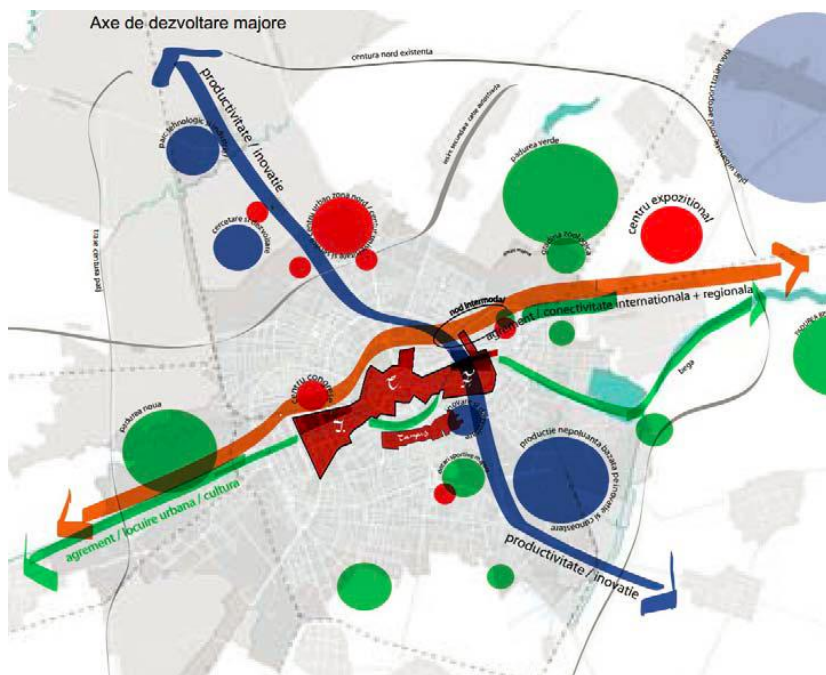
Terenurile sunt delimitate la sud de DN6, la vest de drum propus, la est de canal si drum propus prin PUG si la nord de teren viran- proprietate private.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este intr-o zona cu caracter nedefinit.
- Conform Masterplan 2012 zona se afla in continuarea axei de dezvoltare nord, cu

funcțiuni propuse în domeniul producției și inovatiei.

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilanul extins și nereglementat.
- Parcelele ce fac obiectul prezentului studiu sunt în intravilanul extins, respectiv Incinta FLEXTRONICS
- Conform obiectivelor și politicilor lansate de Masterplanul 2012, politica intitulată “Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive” prevede pentru zona adiacentă limitei sudice a terenului studiat, dezvoltarea de parcuri industriale de producție bazată pe cunoaștere și inovatie.
- Prin extinderea incintei FLEXTRONICS pe terenurile studiate, se preia programul 1 Politica 1 descrisă în Masterplan.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor, prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unei balanțe optime între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafeței.

3.4. Zonificare- Indici urbansitici, Bilant territorial

Documentația are drept obiect reglementarea urbanistică a unui teren în suprafață totală de 252.574 mp, astfel încât să fie posibilă extinderea activităților de producție și depozitare specifice societății FLEXTRONICS, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+4E+R.

Tema de proiectare a fost compusa conform reglementari UEI P.U.G. 2012 (Zona de urbanizare: zona cu caracter industrial) :

1. Extinderea zonei de industrie și depozitare nepoluantă, cu un regim de înălțime maxim de (S)+ P+4E+R . H maxim este de 25 de m.

2. Prevederea unui spațiu verde, reprezentând 20 % din suprafața totală a terenului studiat de minim 50.515 mp (20%).

3. Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de producție, depozitare Locurile de parcare din incintă necesare funcțiunilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.

4. Ulterior aprobării proiectului în faza PUZ, se va face alipirea celor patru parcele la actuala incintă FLEXTRONICS.

• Producție și depozitare în regim de înălțime maxim S+P+4E+R

P.O.T.= max. 60%

C.U.T.= max. 1.2

H cornisa max. = 25 m

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare (apa/canal, gaz si curent).

3.6. Obiective de utilitate publica

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse conform planșei “Circulația terenurilor“ urmeaza a fi prevăzute:

○ Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat

○ Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor din exteriorul incintei să devină domeniu public.

- Canalul de desecare și drumul de exploatare ce traversează momentan parcela vor fi deviate conform procedurilor în vigoare. În acest sens s-a emis deja un Certificat de Urbansim (CU nr.4129/22.09.2017) în vederea devierii tronsonului din canalul de desecare 199/1.

4. CONCLUZII

Ținându-se cont de expansiunea zonelor de producție – depozitare și de necesitatea creării de suprafețe suplimentare de teren pregătite pentru dezvoltarea lor, se propune crearea de noi suprafețe construibile și introducerea în intravilanul extins a noii zone propuse.

Această funcțiune corespunde politicii de urbanizare a Municipiului Timișoara, a vechiului și noului PUG, astfel încât considerăm oportuna dezvoltarea descrisă mai sus.

Intocmit:
Arh. Daniel Tellman