



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 NON-TEHNIC

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:	22.01.2018



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**

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

MEMORIU NON-TEHNIC

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 dintre 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.

Vecinatati:

V- ICCO SYSTEMS- funcțiune industrială, servicii, depozitare; DS SMITH PACKAGING- funcțiune industrială, servicii, depozitare

E- PUZ aflat în lucru- Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice - beneficiar ADM UPPER SIDE SRL

N- teren viran

S- DN6

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.

Beneficiarul are in proprietate 4 parcele, conform CFurilor anexate. Aceste parcele au fost doar partial reglementate, print-un PUZ elaborat in anii 90, PUZ a carei documentatie nu se mai gaseste nici in arhiva beneficiarului si nici in arhivele Primariei sau Consiliului Judetean.

Prin realizarea unui nou PUZ, beneficiarul doreste sa isi reglementeze intregul teren care ii apartine, astfel incat sa isi poata realiza, pe viitor, extinderi, hale noi, parcuri si alte obiective care sa respecte functiunea propusa prin PUZ.

In momentul de fata, pe teren exista mai multe hale functionale, accese auto, parcaje, birouri si anexe.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este într-o zona cu caracter nedefinit.
- Conform Masterplan 2012 zona se afla in continuarea axei de dezvoltare nord, cu functiuni propuse in domeniul productiei si inovatiei.
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat in intravilanul extins și nereglementat.
- Parcelele ce fac obiectul prezentului studiu sunt in intravilanul extins, respective incinta FLEXTRONICS
- Conform obiectivelor si politicilor lansate de Masterplanul 2012 , politica intitulata “Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive” prevede pentru zona adiacenta limitei sudice a terenul studiat, dezvoltarea de parcuri industriale de productie bazata pe cunoastere si inovatie.
- Prin extinderea incintei FLEXTRONICS pe terenurile studiate, se preia programul 1 Politica 1 descrise in Masterplan.

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 echipării 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” sunt prevăzute în documentatia de PUZ:

- 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.
- Cedarea, cu titlu gratuit, a suprafețelor necesare realizării obiectivelor de utilitate publica, se va realiza etapizat, în funcție de stabilirea proiectului tehnic aferent lucrărilor și momentul începerii execuției lărgirii DN6 la 4 benzi, a realizării bretelei colectoare și a giratiei

Intocmit:
Arh. Daniel Tellman