



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.Î. - R 7705858  
RO28BRDE360SV05894843600  
BRD Timișoara  
capital social 9.380 RON



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

## MEMORIU NONTEHNIC

---

*Plan Urbanistic Zonal* – **CONSTRUIRE CLADIRI BIROURI, HALA PRODUCTIE,  
SERVICII, DEPOZITARE, HALA LOGISTICA, PARCARE, PISTA TESTARE, PASARELA  
INTRE CLADIRI PE DRUM PUBLIC**

Str. Siemens Nr.1, TIMISOARA, JUD. TIMIS

## FOAIE DE CAPAT

---

DENUMIRE PROIECT: *Plan Urbanistic Zonal –*  
CONSTRUIRE CLADIRI BIROURI,  
HALA PRODUCTIE, SERVICII,  
DEPOZITARE, HALA LOGISTICA,  
PARCARE, PISTA TESTARE,  
PASARELA INTRE CLADIRI PE  
DRUM PUBLIC

AMPLASAMENT: STR. SIEMENS NR.1, TIMISOARA, JUD.  
TIMIS

SUPRAFATA: 36.500MP

BENEFICIAR: SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE  
ROMANIA SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. SUBCONTROL S.R.L.

PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. PLANCONTROL S.R.L.

PROIECT NR.: 2420.07.1

DATA: 30.07.19



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.Î. - R 7705858  
RO28BRDE360SV05894843600  
BRD Timișoara  
capital social 9.380 RON



Nr. Certificat: 00797  
**OHSAS 18001: 2007**  
Nr. Certificat: 00877  
**ISO 14001: 2004**  
Nr. Certificat: 00059  
**ISO 9001: 2008**

## LISTA DE RESPONSABILITATI

---

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SUBCONTROL S.R.L.

ING. ANTONIA RASOVAN

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PLANCONTROL S.R.L.

ARH. RADU RADOSLAV

## MEMORIU NONTEHNIC

---

### 1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:

- Plan Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007
- Plan Urbanistic General Timișoara, etapa 03- aflat în curs de aprobare
- Plan Urbanistic Zonal – aprobat prin HCL 504 din 20.11.2015

### 2. DATE DESPRE ZONA

#### 2.1. Incadrarea în zona

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în fosta zonă industrială Calea Buziasului. Este un teren viran, deținut de SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, în imediată vecinătate a complexului de clădiri de producție, depozitare și birouri deținute de aceeași firmă.

Terenul are o suprafață totală de 36.500 mp, pe care investitorul SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL dorește să-l amenajeze în vederea integrării acestuia în complexul pe care îl are deja amenajat.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la NORD - strada Magnus
- la SUD - DE 1549/5
- la EST - Teren arabil
- la VEST - Teren arabil

#### 2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Terenul este inclus în UTR 72- zonă unități industriale conform PUG Conform PUG 2012, terenul aparține zonei UEt (Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter terțiar).

Terenul este neconstruit, situat in partea de sud-est a orasului, intr-o zona aflata in plina dezvoltare. Cladirile existente in zona sunt preponderent de birouri, productie si/sau depozitare.

### **2.3. Accesibilitate**

Terenul este accesibil din doua directii:

- Str. Magnus
- Drum DE 1549/5

### **2.4. Situatiia juridica a terenului**

Terenul este format din doua parcele, prevazuta in CF 439695, CF 439694, avand o suprafata totala de 36.500 mp si este proprietatea privata SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

### **2.5. Echipare edilitara**

Rețelele edilitare existente se vor extinde.

### **2.6. Disfunctionalitati**

Terenul se afla intr-o pozitie strategica pentru Municipiul Timisoara, la intersectia Inelului 4 (Bdul Industriei) cu strada Magnus.

Disfunctionalitatile zonei sunt:

- Discontinuitatea inelului IV (Bdul Industriei)
- Discontinuitatea strazii Magnus
- Existenta terenurilor agricole in intravilan

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

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

In PUG-ul actual, terenul este inclus in UTR 72- zona unitati industriale.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea **UEt**:

### ***Zona de urbanizare – Zona de activitati economice cu caracter tertiar***

Caracterul actual al zonei: Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

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

Pe terenul prezentat, beneficiarul dorește realizarea mai multor obiective:

- a unei cladiri cu functiuni mixte (birouri, productie, depozitare)
- o parcare pentru angajati
- o pista de testare masini
- un corp de legatura intre caldirile propuse si cele existente, peste drumul public.

#### **3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant territorial**

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone mixte (birouri, productie, depozitare);
- Asigurarea mai multor accese in zona studiata;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati;
- Amenajarea unei piste de testare masini;
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie, precum si o retragere de 10m de la limita parcelei dinspre DE 1549/5, pentru a asigura caracterul verde al zonei;
- Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

<b>Indici urbanistici</b>	<b>Propus</b>
Suprafata teren	36.500
P.O.T.	70 %
C.U.T.	2
Regim de inaltime	P+5
H maxim cornisa	23 m

H maxim	25 m
Zone verzi	20%

### 3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din strada Magnus. Accesul auto si parcajele de la sol se va reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

Amplasarea unei statii de tren urban ar fi o oportunitatea pentru accesul in aceasta zona in care functiunile dominante sunt de office, in defavoarea deplasarii cu autovehicule.

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si curent existente in zona

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate

### 3.7. Categoriile de costuri

Investitia va fi suportata integral de catre beneficiarul lucrarii, SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

## 4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona functionala mixta se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Consideram ca investitia, si implicit functiunea care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. Radu D. Radoslav