

SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO288RDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



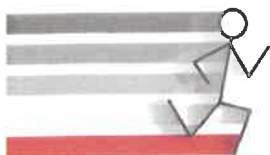
Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00877 Nr. Certificat: 00059
ISO 14001: 2015 ISO 9001: 2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal – CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI PRODUCTIE- CU CORELARE SI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE EXISTENTE SI DEFINIRE TERENURI NEREGLEMENTATE

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



SUBCONTROL s.r.l.
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE3605V05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: *Plan Urbanistic Zonal –*
CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE
SI PRODUCTIE- CU CORELARE SI
MODIFICARE PLANURI URBANISTICE
EXISTENTE SI DEFINIRE TERENURI
NEREGLEMENTATE

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

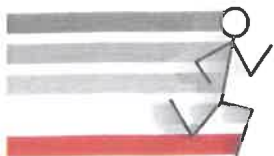
SUPRAFATA: 147.653MP

BENEFICIAR: CONTINENTAL AUTOMOTIVE
ROMANIA SRL

PROIECTANT GENERAL: SUBCONTROL S.R.L.

PROIECT NR.: 2601.01.7

DATA: 30.03.21



SUBCONTROL s.r.l.
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

SUBCONTROL S.R.L.



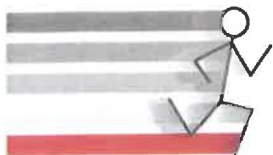
JUR. RUXANDRA BADESCU

Coordonator proiect

ARH. URB. RADU RADOSLAV

Sef proiect

ARH. ROXANA PATRULESCU



SUBCONTROL s.r.l.
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE3605V05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

BORDEROU

PIESE SCRISE

SURSE DOCUMENTARE

DATE DESPRE ZONA

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

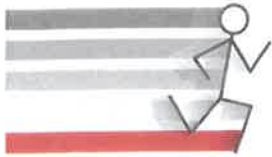
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

CONCLUZII

PIESE DESENATE

U01	INCADRARE IN LOCALITATE	01
U02	INCADRARE IN PUG	02
U03	RETEA CF SI TRAMVAI IN PERIURBANUL TM	03
U04	RETEA MOBILITATE CVARTAL	04
U05	STUDIU CVARTAL	05
U06	SITUATIE EXISTENTA	06
U07	REGLEMENTARI URBANISTICE	07
U08	SCENARIU MOBILARE	08



SUBCONTROL s.r.l.
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE3605V05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007
- Planul Urbanistic General Timișoara, etapa 03- aflat în curs de aprobare
- Planul Urbanistic Zonal – aprobat prin HCL 504 din 2015
- Planul Urbanistic Zonal – aprobat prin HCL 271 din 2020

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 CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, cuprinzând un complex de clădiri de producție, depozitare și birouri deținute de aceeași firmă.

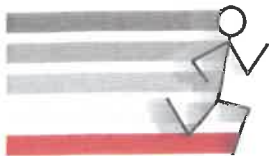
Terenul are o suprafață totală de 147.653 mp, pe care investitorul CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, și este parțial reglementat prin planuri urbanistice anterioare.

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

- la NORD - viitoarea stradă Magnus
- la SUD - stradă Siemens
- la EST - Teren arabil, teren proprietate privată, Elbromplast
- la VEST - stradă Siemens, teren proprietate PMT

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).



SUBCONTROL s.r.l.
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

Terenul este partial construit, 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 trei directii:

- Str. Magnus
- Str. Siemens
- Bdul Industriei, drum provizoriu (Inel 4)

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format din mai multe parcele:

- CF 445055- 76.041 mp- curti constructii- partial reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 504/2015
- CF 442988- 4.765 mp- arabil- reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 504/2015
- CF 442983- 5.347 mp- arabil- reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 504/2015
- CF 421257- 25.000 mp- arabil- teren nereglementat
- CF 449885- 36.500 mp- arabil- reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 271/2020

Terenul are o suprafata totala de 147.653mp si este proprietatea privata CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

2.5. Echipare edilitara

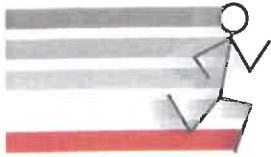
Rețelele edilitare exista la limita proprietatii. Cladirile functionale de pe teren sunt racordate la toate utilitatile necesare.

2.6. Disfunctionalitati

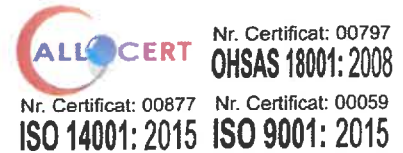
Terenul se afla intr-o pozitie strategica pentru Municipiul Timisoara, la intersectia Inelului 4 (Bdul Industriei) cu viitoarea strada Magnus.

Disfunctionalitatile zonei sunt:

- Discontinuitatea inelului IV (Bdul Industriei)
- Lipsa rețelei de mobilitate spre interiorul cvartalului (strada Magnus)
- Existenta terenurilor arabile in intravilan
- Segmentarea terenului detinut de proprietar printr-un drum de exploatare (DE1549/5)



SUBCONTROL s.r.l.
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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** si **Et**:

Zona de urbanizare – Zona de activitati economice cu caracter tertiar

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, exista 3 planuri urbanistice avizate:

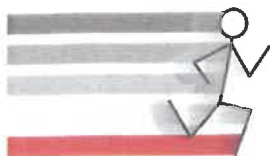
- PUD 2006- Extindere hala existenta cu un atelier de productie si un corp administrativ
- PUZ 2015- Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, racorduri la drumuri publice, casa poarta, extindere anexe tehnice
- PUZ 2020- Zona mixta, birouri, productie nepoluanta, depozitare

In momentul de fata pe teren exista mai multe cladiri de birouri, depozitare si productie, unde beneficiarul isi desfasoara activitatea. In plus, pe terenul reglementat prin PUZul din 2020 este in curs autorizarea unei cladiri noi.

Suplimentar fata de terenurile reglementate prin planurile urbanistice sus-mentionate, beneficiarul a mai achizitionat doua terenuri- unul in sudul terenului reglementat si unul in nordul lui- Aceste terenuri sunt momentan nereglementate.

Din 2015 si pana in prezent, au intervenit mai multe modificari in strategia de dezvoltare si fluxul de productie si de personal al beneficiarului, astfel incat terenul necesita o actualizare de functiuni, restrangeri, trafic auto/logistic, circulatie biciclete, si trafic pietonal.

Prin extinderea proprietatii in nordul terenului detinut initial, beneficiarul este in situatia de a avea proprietatea taiata in doua, prin drumul de exploatare DE1549/5. Documentatia actuala propune mutarea acestui drum, astfel incat sa permita intregirea terenului. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentata de lipsa utilitatii lui actuale- datorate



SUBCONTROL s.r.l.
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

extinderii activitatii beneficiarului si a intregii zone (realizare strada Magnus si Inelul 4), dar este conditionata de acordul vecinilor direct afectati.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant teritorial

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

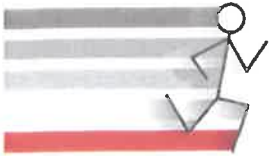
- Generarea unei zone mixte (birouri, productie, depozitare);
- Asigurarea mai multor accese in zona studiata;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati;
- Mutarea DE1549/5
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie fata de strada Magnus, la nord de terenul reglementat, si fata de strada Siemens, la sud de terenul reglementat, terase inierbate, precum si zone verzi compacte amenajate 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.

Indici urbanistici	Propus
Suprafata teren	147.653
P.O.T.	70 %
C.U.T.	2
Regim de inaltime	S+P+5
H maxim cornisa	23 m
H maxim	25 m
Zone verzi	20%

3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din viitoarea strada Magnus și strada Siemens cu legatura in Bdrul Industriei. Accesul auto si parcajele de la sol se vor 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 birou si de productie, in defavoarea deplasarii cu autovehicule.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE3605V05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

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, 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 de pol de cercetare care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:

Arh. Radu D. Radoslav



