

SUBCONTROL s.r.l.

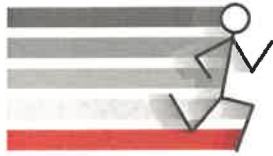
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



STUDIU DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE HALA LOGISTICA DEPOZITARE
SI SERVICII, IN REGIM P+1E**

TIMISOARA, JUD. TIMIS



SUBCONTROL s.r.l.

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



FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: *Plan Urbanistic Zonal –*
CONSTRUIRE HALA LOGISTICA
DEPOZITARE SI SERVICII, IN REGIM
P+1E

AMPLASAMENT: TIMISOARA, JUD. TIMIS

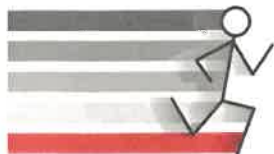
SUPRAFATA: 63.900 MP

BENEFICIAR: Karl Heinz Dietrich International Exped
SRL

PROIECTANT GENERAL: SUBCONTROL S.R.L.

PROIECT NR.: 2609.06.7

DATA: 15.07.21



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



LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

SUBCONTROL S.R.L.

CAMELIA GHERGHE

Coordonator proiect

ARH. URB. RADU RADOSLAV

Sef proiect

ARH. ANDREEA VASIU



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



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

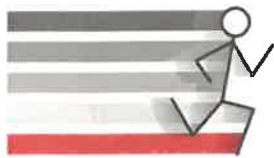
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

CONCLUZII

PIESE DESENATE

001	INCADRARE IN LOCALITATE	01
002	INCADRARE IN PUG	02
003	RETEA CF SI TRAMVAI IN PERIURBAN	03
004	RETEAUA SOCIALA	04
005	STUDIUL CVARTAL EXISTENT	05
006	SITUATIE EXISTENTA	06
007	REGLEMENTARI URBANISTICE	07
008	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
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- Planul Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in 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 in zona

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in fosta zona industriala Calea Buziasului. Este un teren intravilan arabil, care este detinut de Karl Heinz Dietrich International Exped SRL.

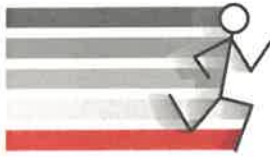
Terenul are o suprafata totala de 63.900 mp.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - viitoarea strada Magnus
- la SUD - teren proprietate privata, Elbromplast SRL și Multico SRL
- la EST - teren proprietate private, arabil în afara intravilanului
- la VEST - teren proprietate privata, Continental Automotive Romania SRL

Distante fata de constructii din vecinatati:

- la NORD - 95 m pana la prima constructie cu functiunea de productie (Bega Tehnomet) si 677 m pana la prima constructie cu functiunea de locuire
- la SUD - 161 m pana la prima constructie cu functiunea de productie (Elbromplast srl) si 770 m pana la prima constructie cu functiunea de locuire
- la VEST - 10 m pana la prima constructie cu functiunea de birouri, producție, servicii, depozitare, logistică si 1229 m pana la prima constructie cu functiunea de locuire
- la EST - 1863 m pana la prima constructie cu functiunea de locuire



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



2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul este inclus in UTR 72- zona unitati industriale conform PUG
Conform PUG 2012, terenul apartine zonei UEt (Zona de urbanizare – Zona de activitati economice cu caracter tertiar).

Terenul este viran, situat in partea de sud-est a orasului, intr-o zona aflata in plina dezvoltare.

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din:

- Viitoarea Str. Magnus (continuare a Bdului Industriei, drum provizoriu - Inel 4)
- DE 1549/2/2, care va fi largita prin cedarea de teren

Documentatia actuala propune stramutarea drumului DE1549/5 aflat in domeniul public la nordul parcelei, pe viitoarea Strada Magnus astfel incat sa permita intregirea terenului aflat in domeniul privat. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentata de lipsa utilitatii lui actuale si este conditionata de acordul scris al vecinilor direct afectati.

Drumul DE1549/5 aflat in prezent in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara va fi trecut in domeniul privat al Karl Heinz Dietrich International Exped SRL in schimbul parcelei aflate la nord care va intregi prospectul viitoarei str. Magnus.

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este format din doua parcele:

- CF 447755 – 49.500 mp – teren neimprejmuit, arabil, teren intravilan, proprietate privata Karl Heinz Dietrich International Exped SRL
- CF 443201 – 14.400 mp – teren neimprejmuit, arabil, teren intravilan, proprietate privata Karl Heinz Dietrich International Exped SRL

Suprafata totala a terenului vizat este de 63.900 mp.

2.5. Echipare edilitara

Rețelele edilitare exista in proximitatea amplasamentului. Consctructiile viitoare propuse se vor racorda la toate utilitatile necesare prin extinderea rețelilor de pe domeniul public.



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.L. RO7705858
RO26BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.6. Disfuncționalități

Terenul se afla într-o poziție strategică pentru Municipiul Timișoara, în apropierea intersecției inelului 4 (Bdul Industriei) cu viitoarea stradă Magnus.

Disfuncționalitățile zonei sunt:

- Discontinuitatea inelului IV (Bdul Industriei)
- Lipsa rețelei de mobilitate spre interiorul cvartalului (strada Magnus)
- Existența terenurilor arabile în intravilan

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare și a Certificatului de Urbanism, rezultă că, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară realizarea unei documentații PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În PUG-ul actual, terenul este inclus în UTR 72- zona unități industriale.
În PUG-ul nou, aflat în curs de avizare, terenul are funcțiunea **UEt**.

Zona de urbanizare – Zona de activități economice cu caracter terțiar

3.3. Valorificarea cadrului natural

În momentul de față terenul nereglementat compus din două parcele este lipsit de construcții.

Pe limita de vest a terenului vizat prin prezentul PUZ, Continental Automotive Romania SRL are în derulare PUZ CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE ȘI PRODUCTIE-CU CORELARE ȘI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE EXISTENTE ȘI DEFINIRE TERENURI NEREGLEMENTATE, prin care își propune o actualizare de funcțiuni, restrângeri, trafic auto/logistic, circulație biciclete și trafic pietonal în urma extinderii proprietății în nordul terenului detinut inițial.

Astfel, Continental Automotive Romania SRL este în situația de a avea proprietatea tăiată în două, prin drumul de exploatare DE1549/5, și propune mutarea acestuia la nordul proprietății astfel încât să permită întregirea terenului cu acordul vecinilor afectați direct, printre care și Karl Heinz Dietrich International Exped SRL.



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.L. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



In acest context, Karl Heinz Dietrich International Exped SRL este de acord cu mutarea drumului de exploatare DE1549/5 si de pe limita lor sudica de proprietate catre nordul acesteia sub forma noii strazi Magnus. Acest lucru este conditionat de acordul scris al vecinilor direct afectati

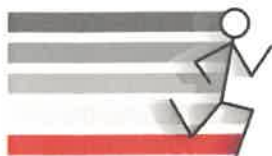
La amplasarea si dotarea cladirilor de depozitare, servicii si birouri se vor respecta prevederile Cap.VI din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018.

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 functiuni mixte (birouri, servicii, depozitare);
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati si locuri de andocare necesare functiunii de depozitare a constructiei propuse;
- 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 nou propusa pe limita de est a proprietatii;
- 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	63.900
P.O.T.	70 %
C.U.T.	2
Regim de inaltime	S+P+5E
H maxim cornisa	23 m
H maxim	25 m
Zone verzi	20%



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



3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din viitoarea strada Magnus si DE 1549/2/2, cu legatura in Bdul 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.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

- Racordarea la reseaua publica de apa si canalizare se va efectua pe str. Magnus
- Bransare la reseaua de energie electrica de pe str. Magnus
- Alimentare cu gaze naturale din reseaua de pe str. Magnus
- Se va asigura ventilatia conf. Normelor in vigoare- naturala si mecanica
- Incalzirea se va realiza in sistem centralizat
- 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, Karl Heinz Dietrich International Exped SRL.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca functiunea de depozitare si servicii se integreaza perfect intr-o zona aflata in plin proces de dezvoltare cu functiuni mixte de productie, birouri, depozitare si servicii.

Intocmit:
Arh. Radu D. Radoslav



