



**P L A N U R B A N I S T I C  
D E D E T A L I U**

**CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE  
CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM,  
ÎMPREJMUIRE ȘI ACCES AUTO**



---

Beneficiar  
Amplasament  
**P r o i e c t**

S.C REMBKA S.R.L  
Calea Buziasului, nr.85, Timisoara  
**n r 119 / 2012**

---





## 02. COLECTIV DE ELABORARE

### ■ ARHITECTURA

SEF PROIECT : ARH. MIRCEA CRĂCULEAC

PROIECTANT : ARH. NENAD LUCHIN

DESENAT : ARH. NENAD LUCHIN

### ■ STUDIU GEOTEHNIC

ÎNTOCMIT : S.C. CARA S.R.L.

## 03. BORDEROU

### ■ PIESE SCRISE

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou
04. Extras C.F Nr. 414425
05. Certificat de Urbanism nr. 633 / 23.02.2012
06. Memoriu de arhitectură
07. Studiu geotehnic

### ■ PIESE DESENATE

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Încadrare în localitate                                    | 0.0 |
| 2. Situația existentă   | 1.0 |
| 3. Reglementări urbanistice – zonificare – situația propusă   | 2.1 |
| 4. Reglementări urbanistice – zonificare - propunere mobilare | 2.2 |
| 5. Reglementări - echipare edilitară                          | 3.0 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor                            | 4.0 |

Timișoara 05.2012

Întocmit: arh. Mircea CRĂCULEAC

## 04. MEMORIU DE ARHITECTURĂ

### ■ DATE GENERALE

#### ■ DENUMIREA LUCRĂRII

CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, BIROURI, SHOWROOM, ÎMPREJMUIRE ȘI ACCES AUTO

#### ■ BENEFICIAR

S.C. REMBKA S.R.L.

#### ■ FAZA DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

#### ■ PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA

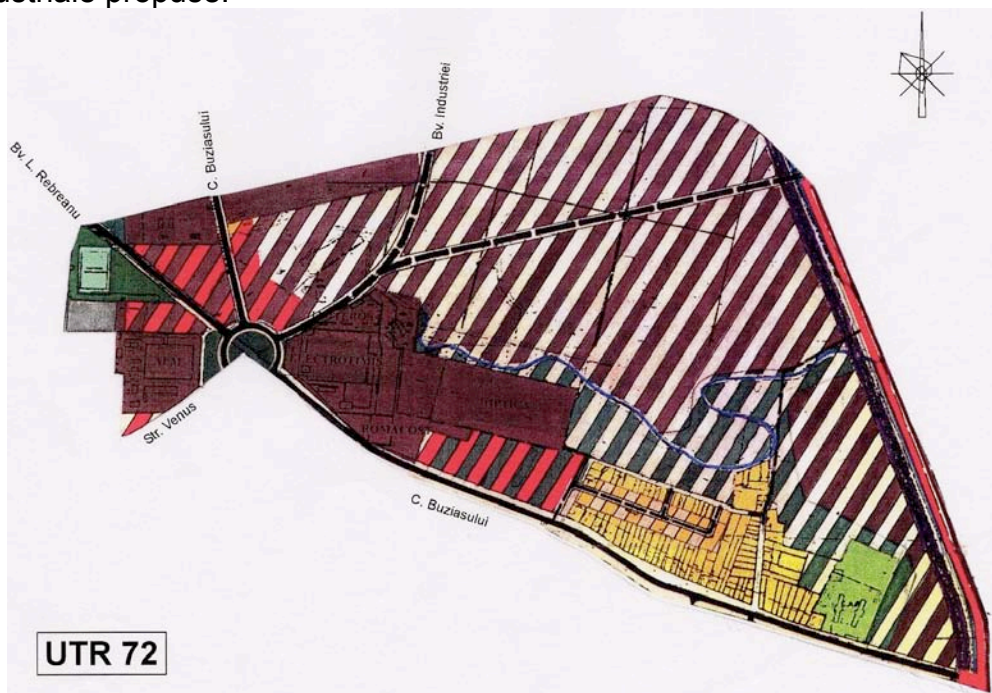
S.C. AC TECTURA S.R.L.

#### ■ AMPLASAMENT

TIMIȘOARA, CALEA BUZIAȘULUI, NR.85

### ■ PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Prin P.U.G. Municipiul Timișoara în această zonă funcțiunea existentă este – subzonă de unități industriale propuse.



## IV. 5. I. – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

#### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona industrială a municipiului TIMIȘOARA cuprinde subzonele :

- la - subzona unităților industriale și de depozitare existente
- lb - subzona unităților industriale și de depozitare propuse

În cadrul zonei industriale propuse se disting parcurile industriale care grupează unități de producție industrială nepoluante și depozite situate în spațiu plantat. Acestea au fost propuse în U.T.R. nr. 56, 60 și 73.

În situația subzonelor industriale din U.T.R. nr. 26, 41, 56, 60, și 73, pentru care au fost elaborate și aprobate documentații P.U.Z., se va ține seama de prevederile regulamentelor aferente acestor documentații.

În ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE se găsesc următoarele monumente conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:

#### MONUMENTE

<del>UTR 3</del>	B 033
<del>UTR 40</del>	B 037

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: unități industriale.

Zona este compusă din terenuri pentru unități industriale și depozite, parc industrial existente sau propuse în cadrul subzonelor la și lb.

#### Art. 3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- servicii
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate
- rețele tehnico edilitare
- racorduri de cale ferată

### CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

#### Art. 4. Utilizări permise:

- dispoziții generale:
  - construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
  - spații verzi amenajate, perdele de protecție
  - construcții pentru gospodărie comunală
  - staționări auto
- dispoziții specifice U.T.R. nr. 55- Zona Libera propusă:

- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
  - unități de producție industrială și depozitare
  - servicii
  - centre de afaceri, instituții financiar-bancare
  - spații de cazare
  - spații verzi
  - staționări auto, parking-uri
- dispoziții specifice U.T.R. nr. 56-Parcul industrial propus-str. Polonă:
    - unități de producție industrială și de depozitare
    - spații verzi amenajate, plantații de protecție, sport
  - dispoziții specifice U.T.R. nr. 60-Parcul industrial propus-Calea Șagului:
    - unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante
    - unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
    - spații pentru administrația coordonatoare a zonei
    - spații polifuncționale
    - complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail
    - alimentație publică, spații cazare
    - spații verzi, sport
    - staționări auto, parking-uri
  - dispoziții specifice U.T.R. nr. 73-Parcul industrial propus-Calea Torontalului-Solectron:
    - unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante
    - unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante
    - spații pentru administrația coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spații de prezentare și expunere, spații comerciale și de alimentație publică, spații de cazare
    - centru comercial- spații polifuncționale
    - centru afaceri
    - târg expozițional
    - spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive
    - staționări auto, parking-uri

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții:**

- funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a drumurilor publice, cu condiția obținerii avizului Regionalei CF – Timișoara, și CN “Căi Ferate CFR” SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timișoara
- pe terenurile situate în zonele istorice urbane sunt permise funcțiunile precizate la Art. 4, cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare. De asemenea, orice intervenție asupra construcțiilor clasificate ca monumente istorice este condiționată de obținerea aceluiași aviz.
- Autorizația de construire pe terenurile situate în zona de protecție a drumurilor publice poate fi acordată cu condiția obținerii prealabile a avizelor instituțiilor abilitate conform legii.
- unitățile de producție propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat



- prin studiul de impact se va stabili dacă există pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și a altor pericole
- amplasarea oricărei construcții față de canalele de desecare se va face avându-se în vedere H.G. 611/1997 “Hotărârea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Îmbunătățirii Funciare nr. 84/1996”, care reglementează afectarea amenajării de îmbunătățiri funciare în funcțiune de către investitori. La întocmirea documentațiilor tehnice de execuție se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea condițiilor necesare a fi respectate.

#### **Art. 6. Interdicții temporare.**

- S-au stabilit interdicții temporare pentru extinderea zonei industriale, până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.Z. respectiv P.U.D.
- Până la elaborarea studiului de fezabilitate pentru inelul V în noua variantă, se instituie un regim de interdicție temporară de construire pe o rază de cca 200 m de la intersecția acestuia cu DN 6.

#### **Art. 7. Interdicții definitive**

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- unități de producție în zonele industriale și de depozitare în care P.U.G. propune reconversie funcțională
- construcții de locuințe
- depozite de deșeuri
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă.

## **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – R.G.U.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Se va respecta art. 18 din R.G.U.

În cazul terenurilor situate de-a lungul arterelor de penetrație în oraș (DN 59, DN 6) se vor respecta retragerile construcțiilor față de drumuri stabilite în documentațiilor P.U.Z. aprobate.

#### **Art.10. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.**

Conform art. 19 – R.G.U.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 - RGU

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se face numai după obținerea prealabilă a acordurilor RCF Timișoara, a CN “Căi Ferate CFR” SA și a Ministerului Transporturilor.

**Zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte și de alta a căii ferate.**

**Zona de protecție a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de-o parte și de alta a căii ferate.**

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a aeroportului utilitar se va face conform legii, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23- R.G.U.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit.

### 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

**Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

**Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

### 3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

**Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

### 3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

**Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U.

În zonele de extensie a zonelor industriale parcurile vor fi efectuate respectând următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei: 1000 mp
- front la stradă minim al parcelei: 20 m, urmând ca acolo unde este cazul să se realizeze o comasare de parcele și reparcelare.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 2 din R.G.U.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.**

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

#### **Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U

## ■ **SITUAȚIA EXISTENTĂ**



## ■ **VECINATATI**

N – teren agricol

E – teren agricol

S – str. Calea Buziasului

V – S.C Electric Grup S.R.L

Cea mai apropiata zona de locuit este la 150,00m distanta de zona studiata.

Calea ferată se găsește la aprox 160,00m distanta de zona studiata.

■ REGIMUL JURIDIC - EXISTENT

Regimul juridic al terenului este specificat în extrasul de C.F. 414425 Timisoara, număr cadastral 319/2/2-324/2/2; 325/2/b; 327/4/3, din care rezultă proprietatea "Teren intravilan" în beneficiul: S.C REMBKA S.R.L , cumparare nr. 23305/2006. Terenul este situat în intravilanul orasului, cu o suprafață de 3.348,00 mp.

■ REGIMUL TEHNIC - EXISTENT

Regimul tehnic este stipulat în Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Timisoara cu nr. 633 din 23.02.2012 – zonă propusa pentru industrie.

■ CIRCULAȚIA ȘI ACCESUL LA PARCELĂ

Accesul pe teren se face direct de pe strada Calea Buziasului. Accesele pietonale și auto vor respecta legislația în vigoare.

■ ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Pe teren, în prezent nu există construcții.

Echiparea tehnico – edilitară în cadrul zonei există.

Astfel apa, canalul, electricitatea și gazul vor fi branșate imediat după terminarea construcției.

Alimentarea cu apa se va face de la rețeau publică de apă potabilă S.C Aquatim S.A, prin intermediul unui bransament de apă, evacuarea apelor uzate menajere se va face la canalizarea publică prin intermediul unui racord de canal.

Alimentarea cu energie electrică se va face în urma unui racord la S.C Enel Distribuție Banat S.A

Alimentarea cu gaze naturale se va face în urma unui racord cu S.C E-On Gaz Distribuție S.A proprietarii dorind ca alimentarea cu gaze naturale să se facă

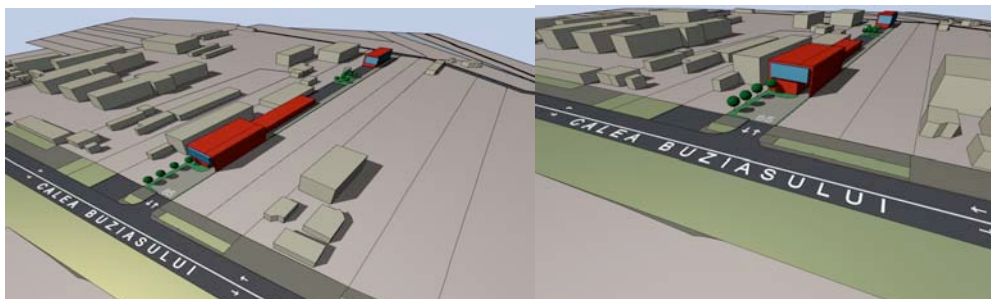
Deseurile utilizate se vor colecta în baza unui contract cu S.C Retim Ecologic Service S.A în recipiente TIP amplasați în locuri special amenajate .

■ REGLEMENTĂRI

■ PREZENTARE

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private privind execuția, pe terenul aflat în proprietatea S.c. Rembka s.r.l. a unei platforme pentru depozitarea și comercializarea materialelor de construcție.

Platforma va conține 2 clădiri P+2E+M și un corp parter, un acces uscat pe sub clădirea de la frontul de pe Calea Buziasului, o cale acces de pe Calea Buziasului până pe drumul secundar din spatele parcelă și o zonă verde.



Înălțimea maximă a clădirilor este de 10.00m.

Se va prelua aliniamentul clădirii învecinate din partea stângă

Incinta va beneficia de dotarea cu utilități aferente exploatarei funcționale, de acces auto, parcări, spații verzi amenajate, etc.

#### ■ ACCESE

Se va realiza un acces auto atât dinspre Calea Buziasului, cât și din drumul secundar din spatele parcelei.

Accesul pietonal se va realiza prin partea dreaptă a frontului stradal, împreună cu cel auto.

#### ■ SUPRAFEȚE ȘI INDICI

Suprafata terenului este = 3.348,00 mp.....	100,00%
Suprafața clădirii propuse = 1.230,00 mp.....	36,70%
Drumuri/Parcari = 1.108 mp.....	33,20%
Zona verde = 670 mp.....	20,00%
Platforme depozitare = 340 mp.....	10,10%

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

- procent de ocupare a terenului **P.O.T propus = 36,70 %**
- coeficient de utilizare a terenului **C.U.T propus = 0,95**

#### ■ CONCLUZII

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU / G M 009-2000 și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului, cf. CADRULUI LEGAL pct. 1.5 din prezentul ghid. Se conformează LEGII 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL.

Timișoara 05.2012

Întocmit: arh. Mircea CRĂCULEAC