



SC

Timișoara str. Octavian Goga bl.2, ap.5
e-mail: cub. art. tm @ gmail. com

SRL

jud. Timiș, România, tel / fax : 0256 217547
J 35 / 3981 / 15.12.2005 CUI 18220297 / 15.12.2005

PARTE NONTEHNICĂ



SC SRL
Timișoara str. Octavian Goga bl.2, ap.5
e-mail: cub. art. tm @ gmail. com

jud. Timiș, România, tel/ fax : 0256 217547
J 35 / 3981 / 15.12.2005 CUI 18220297 / 15.12.2005

FOAIE DE CAPĂT

Proiect Nr. 200 / 2017

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONĂ COMERCIALĂ”,
DJ 592, NR. CAD 417918, COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ,
JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiar: **VUȘCAN CORIOLAN TIBERIU**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL –
PARTE NONTEHNICĂ**

Proiectant: **S. C. CUB – ART SRL**
Strada Octavian Goga, Bl.2, Scara B, ap.5, Timișoara

Data elaborării: **NOIEMBRIE 2017**

ȘEF PROIECT: ARH. BALAN GABRIEL

NOIEMBRIE 2017

MEMORIU DE PREZENTARE – PARTE NONTEHNICĂ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONĂ COMERCIALĂ”,
DJ 592, NR. CAD 417918, COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ

Beneficiar: VUȘCAN CORIOLAN TIBERIU

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: S. C. CUB – ART SRL
Strada Octavian Goga, Bl.2, Scara B, ap.5, Timișoara

Data elaborării: NOIEMBRIE 2017

Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față este determinată de intenția de a defini folosința și caracteristicile urbane și tehnico-edilitare ale unui teren situat în Comuna Moșnița Nouă, în zona drumului județean DJ 592, situat în partea de vest a Localității Moșnița Nouă, la artera de intrare în comună, aici aflându-se edificate mai multe obiective din categoria locuințe, depozitare, comerț și servicii.

Parcela pe care se dorește construirea obiectivului propus este situată la drumurile DJ 592, DE 634/15 la vest și DE 634/13 la sud. Terenul studiat are o suprafață totală de 4 300 m², conform Cărții Funciare nr. 417918 Moșnița Nouă. Parcela se află în aliniamentul terenurilor situate în frontul de sud al drumului județean DJ 592 Timișoara - Buziaș și reprezintă unul din loturile existente în parcelarea agricolă din intravilan, de o parte și de alta a acestei artere importante care străbate median localitatea. Terenul este orientat cu latura lungă pe direcția

nord - sud și este dispus perpendicular față de frontul stradal și are nr. top 417918, cu nr. top vechi 417918, respectiv nr. cad vechi 634/14 și nr. top vechi 578/1/1/2.

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

- la nord: DJ 592 și Hcn 632 - domeniu public;
- la vest: terenul arabil proprietate particulară cu nr. top A634/12;
- la sud: DE 634/13, proprietate publică;
- la est: DE 634/15, proprietate publică.

Terenul este plat.

Conform Planului Urbanistic Zonal Director Moșnița Nouă, terenul se află situat în extravilan, având categoria de folosință de arabil. Calitatea urbană în porțiunea de teritoriu luată în studiu este relativ bună, întreaga zonă prezintă în continuare potențial de edificare de dotări și investiții în acord cu funcțiunea propusă a zonei.

În prezent regimul de înălțime preponderent în zonă este P+1E, mai rar P+2E. Se remarcă tendința actuală de densificare a zonei prin construirea pe terenurile situate de o parte și de alta a DN 592 Timișoara-Buziaș. Din punctul de vedere al situării acestui amplasament în structura urbană a Localității Moșnița Nouă, el se află într-o zonă aflată în plină construire.

Amplasamentul are asigurată accesibilitatea la domeniul public, respectiv din DN 592, din DE 634/15 și din DE 634/13. Practic accesele pietonale și carosabile se pot face din cele trei străzi. Circulația pe cele două străzi - drumuri de exploatare agricolă se face în prezent într-un singur sens, ambele având lățimea de 4,00 m, respectiv câte o bandă de circulație. Dimensiunile terenului studiat sunt de 29,31 m la DN 59 și la DE 634/13, și de 146,73, respectiv 146, 67⁵ pe laturile lungi ale parcelei.

În prezent terenul este neconstruit, are o suprafață totală de 4300 m² cu acces direct din străzile sus-menționate. Conform solicitării beneficiarului acestei documentații și a Certificatului de Urbanism nr. 1467 din 17.08.2017 se propune construirea de spații comerciale grupate în două clădiri în regim de înălțime P cu o suprafață construită de maxim 1800 m². Se va obține un Procent de Ocupare al Terenului de 50%. Coeficientul de Utilizare al Terenului va fi de maxim 0,5 pentru parcela studiată.

Zona în care se află amplasamentul studiat are echipamentele edilitare subterane și supraterane necesare alimentării cu apă – canal, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

În perimetrul amplasamentului studiat se propune construirea a două clădiri în regim de înălțime parter cu funcțiunea de dotări comerciale. La nivelul parterului se va asigura accesul direct din parcare-alei pietonale la diferite spații comerciale. Parterul va fi la rândul său înălțat cu 0,15 m față de cota amenajată a terenului (a curții) în cazul părții de recepție marfă. În zona de acces a publicului, pe lângă depozitele necesare se mai prevede o zonă de grupuri sanitare și spațiu tehnic pentru centrala de încălzire.

Structura constructivă a clădirilor este formată din cadre metalice din stâlpi și grinzi cu fundații izolate tip pahar, legate cu grinzi de fundare și acoperire cu ferme metalice din profile din tablă cutată din oțel. Închiderile vor fi din panouri metalice tip sandwich cu termoizolație din spumă poliuretanică.

Construcțiile se vor amplasa în conformitate cu parcelele existente, în aliniamentul DJ 592.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Întregirea urbanistică a fronturilor DJ 592 cu funcțiuni compatibile PUZ Director Moșnița Nouă, respectiv dotări și obiective de tip comercial și eventual de prestări de servicii cu un regim de înălțime P și realizarea unei îndesiri a fondului construit;

- Ocuparea cât mai justă a terenurilor în Localitatea Moșnița Nouă, fără a intra în disonanță cu clădirile din jur;

- Prefigurarea unei dezvoltări urbane de tip intensiv a unei porțiuni construite în prezent;

- Asigurarea spațiilor de parcare pe parcela proprie pentru serviciile oferite.

.Construcțiile propuse au funcțiunea de spații comerciale, va avea un regim de înălțime P, și se vor amplasa cu fațadele principale către DE 634/15. Clădirile comerciale, de servicii și depozitare, locuințe, după caz, situate în vecinătatea amplasamentului nu vor fi umbrite peste limitele admise de legislația în vigoare.

Întocmit,

Arh. Balan Gabriel