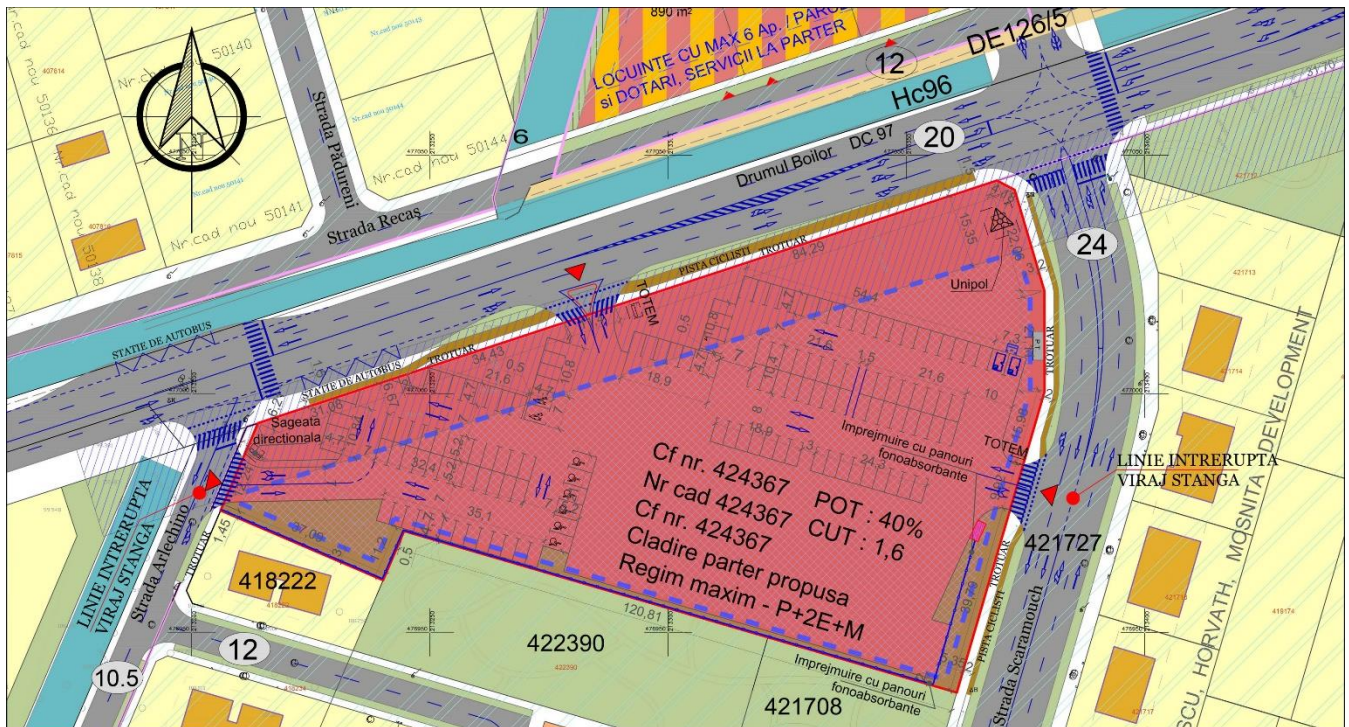




TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMIȘOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE
LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE
PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE,
AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE
RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE
SANTIER**

C.F. 424367, NR.CAD. 424367

intravilan Moșnița Noua, sat Moșnița Veche
suprafață : 10.331 m²

Beneficiar:

Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C.
Velmar Residence S.R.L., S.C. Moșnița Development S.R.L.,
S.C. Societatea Moșnița Imobiliare 2011 S.R.L. ,Pusa
Marioara

Proiectant urbanism:

S.C. ATELIER CAAD S.R.L.,
S.C. TERNAR S.R.L.,

Arh. Cătălina BOCAN
Arh. Gabriel SIMON

Data elaborării:

mai 2022

Pr. nr.:

406/2022 – Atelier Caad s.r.l.
225/2022 – Ternar s.r.l.

Această documentație este proprietatea intelectuală a **S.C. Atelier CAAD S.R.L.** și **S.C. Ternar S.R.L.** și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționate.



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMISOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2. Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601





TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMISOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2. Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant urbanism:	S.C. Atelier CAAD S.R.L.
Coordonator proiect:	Arh. Cătălina BOCAN
Arhitectură și urbanism:	S.C. TERNAR S.R.L.
	Arh. Gabriel SIMON
Edilitare – apă canal:	S.C. PRO WASSER AT S.R.L.
	Roxana MATEI
Edilitare – electrice:	S.C. HAL PRO S.R.L.
	Ing. Rafael CIOCANI
Lucrări rutiere, drumuri:	S.C. PATH'S ROUT S.R.L.
	Ing. Dan PERCEC



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMISOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2. Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



BORDEROU

Foaie de capăt
Lista de responsabilități
Borderou

Anexe:

Certificat de urbanism nr. 01 din 11.01.2022
Extras C.F. 424367, Moșnița Nouă
C.I. beneficiari, C.U.I beneficiari

Documentație conform ghid metodologic P.U.D. (ordin MLPAT 37/N/2000)

PIESE DESENATE

Planșa U001 Plan de încadrare în zonă	
Planșa U001 Plan de Încadrare în PUZ director	
Planșa U01 Situația existentă	sc.1:500
Planșa U02A Reglementări urbanistice Etapa I	sc.1:500
Planșa U02B Reglementări urbanistice Etapa II	sc.1:500
Planșa U03 Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:500
Planșa U04A Posibilități de mobilare urbanistică Etapa I	sc.1:500
Planșa U04B Posibilități de mobilare urbanistică Etapa II	sc.1:500
Planșa U05A Studiu de cvartal Etapa 1	sc.1:2000
Planșa U05B Studiu de cvartal Etapa 1	sc.1:2000

PIESE SCRISE

Memoriu justificativ

1. Introducere
2. Încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii - măsuri în continuare

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMIȘOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER C.F. 424367, NR.CAD. 424367 intravilan Moșnița Noua, sat Moșnița Veche suprafață : 10.331 m2
Beneficiar:	Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Moșnița Development S.R.L., S.C. Societatea Moșnița Imobiliare 2011 S.R.L. ,Pusa Marioara
Proiectant urbanism:	S.C. ATELIER CAAD S.R.L., Arh. Cătălina BOCAN S.C. TERNAR S.R.L., Arh. Gabriel SIMON
Data elaborării:	mai 2022
Pr. nr.:	406/2022 – Atelier Caad s.r.l. 225/2022 – Ternar s.r.l.

OBIECTUL P.U.D.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului **CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, C.F. 424367, NR.CAD. 424367** intravilan Moșnița Noua, sat Moșnița Veche, suprafață: 10.331 m2.

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea amplasării unei construcții comerciale pe terenul situat în intravilanul extins al Comunei Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, pe terenul cu nr. cad 424367

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu vecinătățile;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

În vederea realizării obiectivului propus s-a eliberat de către Primăria Moșnița Nouă, Certificatul de Urbanism nr. 01 din 11.01.2022 beneficiari Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Moșnița Development S.R.L., S.C. Societatea Moșnița Imobiliare 2011 S.R.L. ,Pusa Marioara.

Conform P.U.Z.-urilor în vigoare : documentație de urbanism nr. 334/2017 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 4 din 23.01.2019, documentație de urbanism nr.248/2013 întocmită

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMIȘOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 107 din 28.08.2014, documentație de urbanism nr.288/2015 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 11 din 22.01.2018 – terenul este situat în intravilan – zonă de dotări și servicii, regim de înălțime maxim P+2E+M, P.O.T. max. 40%, C.U.T. max.1,6, spații verzi conform HOTĂRÎRE Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic Zonal cu rol Director Timișoara – Moșnița Nouă
- Ridicare topografică;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- O.M.S. 119/2014 actualizat
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin ordinul MLPAT 37/N/2000.

În zona amplasamentului studiat s-au elaborat și aprobat următoarele:

- documentație de urbanism nr. 334/2017 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 4 din 23.01.2019,
- documentație de urbanism nr.248/2013 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 107 din 28.08.2014,
- documentație de urbanism nr.288/2015 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 11 din 22.01.2018. În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului este potrivită pentru realizarea unei construcții comerciale de tip discount retailer.
- parcela studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **dotări și servicii, cu regim de înălțime maxim P+2E+M**, în concordanță cu reglementările existente deja în zonă, în intravilanul Comunei Moșnița Nouă;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic de detaliu se află în partea de sud-est a municipiului Timișoara, la nord de Comuna Moșnița Nouă și DJ592, la vest de satul Moșnița Veche cu acces direct din Drumul Boilor DC 97, strada Arlechino și strada Scaramouch.

Amplasamentul face parte din intravilanul extins al Comunei Moșnița Nouă.

P.U.Z.-urile în vigoare pentru această zonă propun o zonă de dotări și servicii.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela este situată la nord de Comuna Moșnița Nouă și DJ592, la vest de satul Moșnița Veche, la sud de Drumul Boilor DC97. Vecinătățile sunt:

- la nord, Drumul Boilor DC97.
- la sud, parcelă privată cu casă existentă nr cad 41822, parcelă privată cu funcțiunea de teren destinat zonelor verzi publice cu nr. cad 422390, parcelă privată cu funcțiunea de teren destinat zonelor verzi publice cu nr. cad 421708
- la vest str. Arlechino
- la est strada Scaramouch.

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMIȘOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



Suprafața terenului este de **10331 m²**.

Vecinătățile sunt:

- La Nord, peste Drumul Boilor DC97 – parcele de locuințe libere de construcții, – distanța minimă față de cea mai apropiată construcție fiind pe direcția nord-vest de 43 m
- La Vest, peste strada Scaramouch, parcele private cu case existente, – distanța minimă față de cea mai apropiată construcție fiind pe direcția vest de 29 m
- La Sud, parcele private cu case existente, – distanța minimă față de cea mai apropiată construcție fiind pe direcția sud de 3,4 m
- La Est, peste strada Arlechino, parcele private libere de construcții – distanța minimă față de cea mai apropiată construcție fiind pe direcția est de 180 m

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona Moșniței se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00 m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic K_s=0,16 și perioada de colț T_c=1,0 sec.

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m²,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMISOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2. Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din Drumul Boilor DC 97, respectiv străzile Arlechino și Scaramouch.

OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are suprafața totală de 10331 m²:

- C.F. 424367, S_{teren} = 10331 m² proprietari Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Moșnița Development S.R.L., S.C. Societatea Moșnița Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara.

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

a) terenuri cu destinația de arabil în intravilanul extins, aflate în proprietate privată, terenuri curți construcții.

b) străzile Arlechino, Scaramouch, Drumul Boilor DC 97.

În stadiul actual, nu există zone publice de spațiu verde amenajat, în afară de cele de aliniament.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente nu a relevat disfuncționalități. Zona este încă în dezvoltare, nu toate parcelele sunt construite.

ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

În zona studiată se găsesc străzile Arlechino, Scaramouch, Drumul Boilor DC 97. Accesul la parcelă se poate face direct din Drumul Boilor DC 97 și străzile Arlechino, Scaramouch.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

c) Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; În zonă există rețele de curent electric.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

PROBLEME DE MEDIU

Terenurile din zona de studiu sunt destinate locuirii și funcțiilor complementare, cu un procent maxim de ocupare a terenului de 40%.

Se asigură în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMISOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



- dezvoltarea să se poată corela cu funcțiunile existente în zonă
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare în variantă de echipare centralizată.
- redefinirea zonei de constructibilitate.

4. REGLEMENTĂRI

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.Z.-urilor în vigoare : documentație de urbanism nr. 334/2017 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 4 din 23.01.2019, documentație de urbanism nr. 248/2013 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 107 din 28.08.2014, documentație de urbanism nr.288/2015 întocmită de Atelier Caad S.R.L. și aprobată prin H.C.L. 11 din 22.01.2018, pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de dotări și servicii.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone construibile pentru **o construcție comercială**;
- spații verzi – conform HOTĂRÎRE Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- **regim de înălțime maxim P+2E+M, P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. Maxim = 1,6, H max. cornișă 12 m**;
- asigurarea în sistem centralizat a utilităților necesare;
- asigurarea acceselor, a circulațiilor interioare, a locurilor de parcare ce vor deservi funcțiunea propusă.

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situția existentă		Situția propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	10331,00mp	100,00%	10331,00mp	100,00%
Zonă construibilă – Spații comerciale			4132,00mp	40.00%
Spații verzi			517,00mp	5.00%
Platf. circ. interne, parcaje			5682,00mp	55.00%
Total	10331,00mp	100,00%	10331,00mp	100,00%

Se prevede amplasarea pe sit a unui imobil pentru o construcție comercială de tip discount retailer, accese și parări. Accesul auto propus este din Drumul Boilor DC97, respectiv străzile Arlechino și Scaramouch în două etape de dezvoltare conform planșe U02A Reglementări Urbanistice Etapa I și U02B Reglementări Urbanistice Etapa II . Zonele verzi propuse pe teren se vor amenaja peisagistic cu plantații ornamentale.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de fondul construit existent în zonă, urmărindu-se integrarea proiectului propus. Investiția propusă se înscrie în dezvoltarea zonei, prin realizarea unui imobil ce va complementa prin funcțiunea sa zonele rezidențiale existente în zonă asigurând un serviciu ce va mări atractivitatea și potențialul de dezvoltare al zonei.

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMIȘOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



FUNCTIUNE

Funcțiunea clădirii propuse este de clădire comercială.
Se prevăd zone speciale pentru spatii verzi în procent de 5%.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Amplasarea pe parcelă se va face conform planșelor U02A Reglementări Urbanistice Etapa I și U02B Reglementări Urbanistice Etapa II, în zona constructibilă respectând retragerea minimă de 2m față de limita de proprietate de la sud, 3m față de limitele de proprietate adiacente străzilor Arlechino și Scaramouch.

Construcțiile – imobile se vor executa în afara culoarului de protecție a Drumului Boilor DC97 - interdicție de construire marcată pe planșele U02A Reglementări Urbanistice Etapa I și U02B Reglementări Urbanistice Etapa II. Se pot amplasa în zona drumului public și în culoarul de protecție a Drumului Boilor DC97, construcțiile permise în baza avizului administratorului drumului, de tipul totem, semnal, panou publicitar, reclamă, post transformare, S.R.M., cabine pentru utilități.

Se pot amplasa în afara zonei constructibile: împrejmuiri, instalații edilitare, circulații carosabile și pietonale, parcaje.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a necesarului de parcaje.

Se vor respecta normele în vigoare.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcția propusă este rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Moșnița Nouă, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A..

Parcela se va brânșa la conducta de alimentare cu apă existentă pe Drumul Boilor DC97. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vizitare.

Pe brânșamentul de apă, la intrarea pe parcelă, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplasează un cămin de apometru.

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de dotări și servicii situate în intravilanul comunei Moșnița Nouă este de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității Moșnița Nouă. (aflat în administrarea S.C. AQUATIM S.A. și existent pe Drumul Boilor DC97).

Pe rețeaua de canalizare există cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va funcționa gravitațional.

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

c. Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe acoperișuri și drumuri rămân pe terenul aflat în proprietate.

Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

d. Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică.

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMIȘOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



Alimentarea cu energie electrică a construcției noi se asigură din rețeaua existentă situată în perimetrul obiectivului studiat.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

e. Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonele învecinate. De la aceste rețele se va realiza bransament individual la obiectivul studiat.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

f. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face în mod selectiv și controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

PROTECTIA MEDIULUI

Activitățile propuse pe amplasamentul studiat sunt de tip comercial.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Se prevede un minim de 5% din suprafața privată ocupată de spații verzi.
- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- condiții de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV



TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5,
tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315

TIMIȘOARA Str. IRIS nr.21A , Et.2, Ap.4 Cam1
Tel: 0721714647 email: ternar@gmail.com
Reg.Com. J351161/2005, C.U.Î. RO 17444601



- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic de detaliu ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), care vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.D.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic Zonal Director al Comunei Moșnița Nouă;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic Zonal director Moșnița Nouă și în Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă aflat în curs de elaborare.

Întocmit,
Arh. Gabriel SIMON

Șef proiect
Arh. Cătălina BOCAN

Pr. nr. 406/2022 (225/2022) – PUD – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESE RUTIERE SI IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,

Amplasament: C.F. 424367, NR.CAD. 424367, intravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche Suprafata : 10.331 m2,

Beneficiar: Proteasa Alexandru Constantin, Horvat Luca Ciprian, S.C. Velmar Residence S.R.L., S.C. Mosnita Development S.R.L., S.C. Societatea Mosnita Imobiliare 2011 S.R.L., Pusa Marioara

MEMORIU JUSTIFICATIV

p. 12/12