

**S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.**

**Tel:0723573535**

**E-mail : [bajabogdan@yahoo.com](mailto:bajabogdan@yahoo.com)**

---

**Proiect: *Modificare PUZ aprobat prin HCL 46 din 10.03.2008 din locuinte unifamiliale in locuinte semicolective cu regim redus de inaltime***

**Amplasament : *Teritoriu Administrativ Mosnita Noua –Arabil Intravilan Extins A568/1/24***

**Beneficiar: *SC A&M AMBIENT SRL***

**Faza : *PLAN URBANISTIC ZONAL [P.U.Z.]***

**Nr. Proiect : 50/2018**

**COLECTIV DE PROIECTARE**

**SEF PROIECT**

**Arh.dipl. Boldog Elemer**

**PROIECTANT**

**Arh.dipl.Boldog Elemer**

**TEHNOREDACTARE**

**ing.dipl. Baja Bogdan**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- 1.FOAIE DE GARDA
- 2.COLECTIV DE PROIECTARE
- 3.BORDEROU
- 4.MEMORIU DE PREZENTARE
- 5.ANEXE
  - Certificat de Urbanism
  - CF
  - CUI

### **B. PIESE DESENATE**

- 1.INCADRAREA IN TERITORIUM sc 1:1000
- 2.SITUATIA EXISTENTA sc 1:1000
3. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE sc 1:1000
- 4.REGLEMENTARI URBANISTICE –Posibilitate de MOBILARE sc 1:1000

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.1 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul proiect consta *Modificare PUZ aprobat prin HCL 46 din 10.03.2008 din locuinte unifamiliale in locuinte semicolective cu regim redus de inaltime* pe parcela de teren arabil intravilan extins A 568/1/24 cu suprafata totala de 20.162 mp.

Amplasamentul investitiei este in teritoriul administrative intravilan extins al comunei Mosnita Noua, pe parcela cu numar topografic A 568/1/24 inregistrata in C.F. nr 413199.

Prezentul proiect are ca scop integrarea locuintelor semicolective cu regim redus de inaltime in zona studiata. Clientul solicita modificarea Planului Urbanistic Zonal pentru **parcela cadastrala A 568/1/24** – in vederea realizarii unei noi lotizari pentru locuinte semicolective cu regim redus de inaltime.

### 2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

#### 2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat in teritoriul arabil intravilan extins al comunei Mosnita Noua pe parcela cu numar topografic A 568/1/24 cu suprafata de 20162 mp inregistrata in C.F. nr 413199, proprietate privata a SC A&M AMBIENT SRL

Parcela studiata este delimitata de :

- la nord\_ terenuri agricole, respectiv parcela A568/1/23;
- la est \_canalul HC 563 si de drumul DC 886 Mosnita Noua -Urseni
- la sud \_terenuri agricole, respectiv parcela A568/1/25
- la vest \_drumul de exploatare DE 568/3

#### 2.2. CIRCULATIA – situatie existenta

Parcela A 568/1/24 care face obiectul studiului, in situatia actuala are accesul dinspre localitatile Mosnita Noua, respectiv Urseni prin Drumul Comunal DC886.

### **2.3. OCUPAREA TERENURILOR**

Amplasamentul se afla pe parcela cadastrala A 568/1/24 totalizand o suprafata de 20165 mp.

Folosinta actuala a parcelei studiate – teren arabil intravilan extins.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- lipsesc dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, telefonie.

- Antena ANIF nr.1

- Conducta principala ANIF nr.1

### **3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL si PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Solutia propusa are in vedere masuri pentru Protectia mediului ,Ordinul ministerului sanatatii, prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile loturilor, orientarea fata de punctele cardinale permitind o buna insorire a fatadelor si curtilor.

Necesitatea acestei investitii consta in creare unei noi zone de locuinte semicolective si servicii ceea ce duce la dezvoltarea ecoomica si sociala a zonei. Prezentul proiect va contribui la dezvoltarea unei noi zone de locuinte ,la cresterea economica a zonei, la crearea a locuri de munca si la o crestere a valorii terenurilor agricole din imediata vecinatate.

#### **3.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul principal in zona studiată, Drumul Comunal DC886 va dezvolta un profil de 18m cu 7 m carosabil conform P.U.Z. cu caracter Director Mosnita Noua. Drumul de exploatare DE 568/3 aflat pe limita vistica a parcelei va dezvolta un profil de 16 m cu 7 m carosabil, determinat si de prezenta unei antene de irigatii inclusa in ampriza drumului propus, intr-un culoar de protectie de 4m [2m ax] .

Parcela studiată este traversată in diagonala de un traseu ce va dezvolta un profil de 21 m cu 7 m carosabil determinat de asemenea de existenta unei antene de irigatii, inclusa la fel in ampriza propusa intr-un culoar de protectie de 4 m [2 m ax].

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal. Trama stradala este coordonata cu prevederile P.U.Z.-ului Director. In zona spatiilor comerciale a institutiilor publice si a serviciilor de interes general sunt prevazute parcaje.

### **3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

In cadrul studiului se respecta solicitarile temei program precum si prevederile P.U.Z.-ului director. Se propun urmatoarele:

- lotizarea **parcelei cadastrale A 568/1/24** proprietate privata, cu suprafata de 20.162 mp, cu scopul construirii de locuinte semicolective cu regim redus de inaltime.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot
- echiparea edilitara completa

Au rezultat un numar total de 15 loturi .

Prin propunerile de urbanism parcela studiata s-a zonificat dupa cum urmeaza :

<b>Locuire Semicolectiva</b>	
<b>LOT nr. 3</b>	<b>1181,00mp</b>
<b>LOT nr. 4</b>	<b>1181,00mp</b>
<b>LOT nr. 5</b>	<b>1117,00mp</b>
<b>LOT nr. 6</b>	<b>1014,00mp</b>
<b>LOT nr. 7</b>	<b>1017,00mp</b>
<b>LOT nr. 8</b>	<b>1011,00mp</b>
<b>LOT nr. 9</b>	<b>1016,00mp</b>
<b>LOT nr. 10</b>	<b>1014,00mp</b>
<b>LOT nr. 11</b>	<b>1016,00mp</b>
<b>LOT nr. 12</b>	<b>1000,00mp</b>
<b>LOT nr. 13</b>	<b>1112,00mp</b>

<b>Zona Mixta servicii la P si locuire la etaje</b>	
<b>LOT nr. 1</b>	<b>724,00 mp</b>
<b>LOT nr. 2</b>	<b>724,00 mp</b>

<b>Spatii Verzi</b>	
<b>LOT nr. 14</b>	<b>1172,00mp</b>
<b>LOT nr. 15</b>	<b>240,00mp</b>

## BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial	Existent	Propus	%
Suprafata conform CF	20162,00 mp	20162,00 mp	100,00
Locuire semicolectiva	-----	11678,00 mp	57.92
Servicii si locuire	-----	1448.00 mp	7.18
Spatii verzi	-----	1412.00mp	7.00
Circulatii	-----	5624,00mp	27.90

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului –general de urbanism-anexele 1-6.

### Indici Urbanistici si descriere functionala

#### Zona Mixta

- zona de servicii la parter si locuinte la etaje cu maxim 4 apartamente / lot
- POT 40%
- CUT 1.2
- Regim maxim de inaltime P+2E
- Hmax cornisa =9.50m
- locuri de parcare ---- 12 locuri /lot

#### Zona Locuinte Semicolective

- Suprafata lot de minim 1000,00mp
- locuinte semicolective cu maxim 6 apartamente/lot
- POT 35%
- CUT 1.05
- Regim maxim de inaltime P+1E+M
- Hmax cornisa =8.00m
- locuri de parcare ---- 2locuri / apartament ; rezulta un numar de 12 locuri /lot

### **3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITOR**

- a) Dezmembrare loturi conform P.U.Z. Aprobato
- b) Trecere drum in domeniu public
- c) Retea alimentare cu apa si canalizare menajera
- d) Retea iluminat
- e) Realizarea cailor de acces propuse prin P.U.Z. Aprobato

Intocmit

Arh.dipl. Boldog Elemer