

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect	: PUZ- ELABORARE ZONA DE SERVICI, COMERT SI LOCUINTE
Amplasament	: MOSNITA NOUA, C.F. 421569, C.F. 421566, C.F. 421567, C.F. 421568,
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: BUTUZA ALEXANDRU ERROL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

In urma studiului cu caracter director realizat la cererea beneficiarilor si a reprezentatiilor Directiei de Urbanism ai Primariei Mosnita Noua, se solicita de beneficiar realizare PUZ care are ca obiect **zona de servicii, comert si locuinte**.

Datele temei program au fost stabilite in studiu cu caracter director.

Din punct de vedere juridic terenurile se afla in proprietatea beneficiarilor Malita Ioan, Malita Maria, Ceausu Elvira, Ceausu Constantin, Vermesan Dinu Valeriu, Suciu Mariana, Suciu Marcel Victor, conform C.F.-urilor anexate, urmand ca pe parcursul lucrarilor beneficiarii sa se schimbe datorita operatiunilor de vanzare cumparare ce vor fi inscrise si in cartea funciara. Documentatiei se anexeaza promisiunea bilaterală de vanzare cumparare autentificata sub nr.1704 din 24 mai 2018.

Terenurile se afla la nord-vestul localitatii Mosnita Noua, adiacent drumului DJ 625.

Zona studiata se invecineaza la nord-est DJ 625, la nord-vest cu canalul HCN 1505 si parcela cu C.F. 428286 , la sud-est cu canalul HCN1505, iar la sud-est parcela cu C.F. 421570.

Conform extraselor C.F. 421569, C.F. 421566, C.F. 421567, C.F. 421568, terenul este liber de constructii.

Accesul la zona se face de pe drumul judetean DJ625.

In PUG-ul actual se propune o zona de locuinte cu functiuni complementare.

Pe parcela se va realiza o **zona de servicii, comert si locuinte**.

Utilizarea funcțională

Utilizări admise:

(Institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, collective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici nepoluante si locuinte.

Suprafata totala a parcelei este de 27729 mp din care se va ceda domeniului public o suprafata de aproximativ 7718,86 mp (27,84%) pentru realizarea profilelor stradale de 12 m, 9.5m, 9m, respectiv 8m din interiorul parcelei. Se prevede o zona de protectie cu interdictie de construire lata de 37m impusa de LEA 220V. In zona respectiva se propun spatii verzi si drumuri rutiere. Ca functiuni se propun zone mixte de servicii+locuinte cumuland o suprafata totala de 13848,12 mp (49,94%) precum si o parcela de servicii cu suprafata de 13848,12mp (10,37%). Spatiul verde insumeaza o suprafata totala de 3285,94 mp adica un procent de 11,85%.

Amplasarea cladirilor fata de limite:

Cladirile vor avea o retragere de 28 m fata de axul mmDJ 625m si 16 m fata de limita sud-vestica si HCN 1505.

Fiecare parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de paraje va fi dimensionat prin insumarea numarului de paraje necesar fiecarei functiuni in parte.

Inaltimea maxima admisa:

Regimul de inaltime nu va depasi S+P+3E+M/Er, iar inaltimea la cornisa nu va depasi 16m, POT-ul maxim este 40% iar CUT-ul de 1.9, atat pentru parcela de servicii cat si pentru parcelele cu functiune mixta de servicii si locuinte.

Spatii verzi:

Suprafata se spatiu verde este de 27729 mp reprezentand 10.7% din suprafata totala a PUZ-ului. Se va prevedea la parcarile de la sol un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Imprejmuirea:

Imprejmuirea va fi cu un soclu de 80 cm si o parte transparenta la strada , semi-opaca sau opaca catre vecini, cu o inaltime de 2,2 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara afectarea spatiului public.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladire se va asigura accesul masinilor de interventie.

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	27729	100	27729	100
Teren conform ridicare topografica	27729	100	27729	100
Zona servicii	0	0	2820.3	10.2%
Zona mixta (locuinte +servicii)	0	0	2966,4	49,6
Zona verde	0	0	2966,4	10.7
Drumuri, trotuare, spatii verzi in aliniament, piste de biciclete	0	0	8177.9	29.5
Zona cedata in vederea realizarii drumurilor de acces			8177,9	28.5
Total spatiu verde solicitat de 7% este asigurat .				

POT maxim=40%, CUT maxim=1,9; Regim de inaltime maxim S+P+3E+M/Er

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Solutia propusa prevede realizarea a doua trasee rutiere importante si anume o legatura intre DJ625 si DE 618 prin traversarea Canalului HCN 1505, traекторie continuata cu drumul cu C.F. 409453, iar cel de-al doilea traseu este cu rol colector, fiind paralel cu DJ 625 si inconjoara parcela pe toate laturile sale, rezultand un drum cu sens unic si parcuri ce deservesc serviciilor de la parterul cladirilor.

Avand in vedere potentialul terenului prin pozitia lui aflata la intrarea in localitate, adiacenta drumului DJ 625, functiunea propusa este mixta de servicii si locuinte. Pe parcela nr.7 se

propune functiunea de servicii, iar pe celelalte parcele functiunile sunt de servicii la parterul cladirilor si locuinte colective la urmatoarele nivele.

Astfel din punct de vedere economic si social consecintele sunt pozitive, cu un potential mare de dezvoltare a zonei prin legaturile rutiere propuse, dar si prin functiunile ce urmeaza a fi reglementate.

Costurile suportate de investitorii privati sunt pentru lucrările de dezmembrare conform PUZ aprobat, pentru lucrările de trasare si operatiunea notariala de cedare a terenului prevazut pentru utilitate publica, pentru lucrari de extindere a retelelor de utilitate publica si operatiuni de executie drumuri.

Dupa cedarea drumurilor categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale sunt de intretinere a acestora.

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmiti arh. Gabriel T. Almajan

