

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

PROIECTANT:
ARHIS DESIGN S.R.L.
București

ȘEF PROIECT:
Arh. Urb. Daniel Jitaru

BENEFICIAR:
ICE BLINK CONSULTING S.R.L.

DATA:
DECEMBRIE 2024

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării:	P.U.Z. – REGLEMENTARE ȘI INSTITUIRE SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ECONOMICE, DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII FERMA 15 - CRAMA, I.E. 101665, Mun. Medgidia, Jud. Constanța
- Proiectant:	ARHIS DESIGN S.R.L.
- Beneficiar:	ICE BLINK CONSULTING S.R.L.
- Data elaborării:	DECEMBRIE 2024

1.2. Obiectul lucrării

Reglementarea terenului și instituire subzonă pentru activități comerciale, economice, de producție și servicii. Această intervenție este urmarea solicitării beneficiarului.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- PUG Municipiu Medgidia, aprobat cu HCL 13/ 2000 și prelungit cu HCL 40/2011, 4/2013, 45/2013, 33/2016, 98/2018 și 211/2023
- Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Medgidia 2021 – 2027, aprobată cu HCL 42/ 30.03.2023

1.4. Obiective

Prezenta documentație la nivel de PUZ își propune la nivel de REGULAMENT:

- determinarea modului de utilizare a terenului;
- determinarea condițiilor de acces-circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare, prezente în zonă;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunii propuse.

2. Analiza situației existente

2.1. Localizarea în documentații de urbanism aprobate în zonă:

Imobilul este situat în extravilanul comuna Berceni .

Terenul se învecinează după cum urmează:

- la Nord-Est: proprietăți private ale administrație publice locale;
- la Sud: domeniu public DJ222;
- la Nord-Vest: proprietăți private ale administrație publice locale;
- la Est: proprietăți private ale administrație publice locale;

2.2. Zonificare funcțională

Conform PUG Municipiu Medgidia, aprobat cu HCL 13/ 2000 și prelungit cu HCL 40/2011, 4/2013, 45/2013, 33/2016, 98/2018 și 211/2023, imobilul se află în **UTR TRUP M (Centru și ferme Fruvimed S.A.) - Zona funcțională I - zonă de industrii, depozite, servicii.**

UTR TRUP M (Centru și ferme Fruvimed S.A.): ferme viticole având construcții cu forme, dimensiuni și activități diferențiate ca pondere și volum; fond construit din sedii de fermă și remize pentru mașini agricole, depozite, spații de cazare, cantine, platforme.

**P.U.Z. – REGLEMENTARE ȘI INSTITUIRE SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI COMERCIALE,
ECONOMICE, DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII
FERMA 15 - CRAMA, I.E. 101665, Mun. Medgidia, Jud. Constanța**

ZONA FUNCȚIONALĂ I: include teritoriile incintelor grupate alcătuind zona industrială Medgidia Nord și ale fabricilor de lianți și azbociment (zona industrială Medgidia Est), precum și incinte dispersate având activități cu specific depozitare (fostul abator, bazele de producție ale primăriei și Romtelecom, moara, fostele depozite Felmed S.A., atelierele de tâmplărie de lângă parcul expoziție). În această zonă este inclusă și ferma nr. 15 Fruvimed S.A. unde sunt prelucrați strugurii și derivatele lor.

UTILIZĂRI ADMISE ZF I - ferma 15: prelucrarea strugurilor (vinificație, distilare);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZF I: ateliere de reparații, baze de producție pentru construcții, ateliere de întreținere utilaje și mașini, depozite de toate categoriile, obiective de gospodărie comunală, sediile societăților comerciale ale acestor obiective sau de orice profil, dotări specifice spațiilor periuizinale (cabine stații transport în comun, spații comerciale și de servire, oficii poștale).

2.3. Circulații

Accesul carosabil și pietonal se realizează din drumul județean DJ222, latura Sud-Estică, arteră de circulație ce se află în domeniul public al Județului Constanța.

2.4. Regim juridic

Terenul în suprafață de 55.500 mp., identificat cu N.C. 101665, reprezintă proprietatea privată a subscrisei ICE BLINK CONSULTING S.R.L. **Pe teren există edificate 76 de construcții, în suprafață totală de 19.319 mp.**

2.5. Rețele tehnico-edilitare

Terenul ce face obiectul studiului, este echipat cu rețele tehnico-edilitare.

3. REGLEMENTĂRI PROPUSE

3.1. Funcțiuni propuse

Se propune funcțiunea predominantă de servicii, comerț, producție și agrement. Propunerea se încadrează în strategia de dezvoltare a localității în ceea ce privește extinderea rețelelor edilitare precum și modernizarea infrastructurii rutiere.

3.2. Reglementari-circulații

Circulația în zonă rămâne subordonată reglementărilor PUG.

Accesul principal carosabil și pietonal se realizează din DJ222

3.3. Reglementări - modul de utilizare al terenului

Se propune utilizarea terenului după cum urmează:

Suprafață totală teren = 55.500 mp.;

M - ZONĂ MIXTĂ - SERVICII, COMERȚ, ACTIVITĂȚI ECONOMICE ȘI DE PRODUCȚIE

P.O.T. maxim propus = 45%;

C.U.T. maxim propus = 1,60 ADC/ mp. teren;

Rh. max. = P+4E;

H max. = 20,00 m.;

Spații verzi min. = 20%;

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp.	%	mp.	%
SERVICII/ COMERȚ/ INDUSTRIE	19.319 mp.	34,81%	24.975 mp.	45%
CIRCULAȚII/ ALEI/ PLATFORME	18.867,96 mp.	33,99%	19.425 mp.	35%
SPAȚII VERZI	17.313,04 mp.	31,19%	11.100 mp.	20%
PROCENTSUFRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				55.500

3.4. Retrageri propuse față de aliniament și limite perimetrare

Se propun următoarele retrageri față de aliniament și față de limitele laterale și cea posterioară:

Pentru UTR M:

- 8,00 m. față de drumul existent – DJ222;
- 8,00 m. față de limitele laterale și limita posterioară;

3.5. Rețele tehnico-edilitare

Imobilul este branșat la utilități. Dacă sunt se constată ca sunt necesare lucrări adiționale (ex spor de putere) lucrările de racordare și branșament în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către dezvoltator.

3.6. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. pentru zona mixtă, din care un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu; spre stradă sunt interzise împrejmuirile din zidărie plină.

Coordonator,
Arh. Urb. Daniel Jitaru