
MEMORIU DE PREZENTARE

1. Obiectivul PUZ

Solicitari ale temei de proiect

Prin prezentul proiect, se dorește creșterea calității zonei în care acesta va fi amplasat prin crearea unui punct de atracție atât pentru localnici, cât și pentru localitățile învecinate.

Beneficiarul investiției dorește realizarea unui ansamblu mixt cu funcțiunea predominantă de educație (învățământ prescolar și primar). Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu precădere industrială, se dorește diversificarea acesteia prin crearea de noi funcțiuni: pe lângă cea principală, se propun funcțiuni ce pot fi considerate conexe: dotări pentru sănătate (creșe și instituții de îngrijire a copiilor), social-culturale, servicii publice și administrative, sport, agrement, spații verzi (recreere, parc).

2. Incadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care face **obiectul prezentului proiect (și care generează PUZ)** este amplasat în intravilanul mun. Medgidia, are categoria de folosință “curți-construcții” și se află în domeniul privat al Mun. Medgidia; are o suprafață de 20.000,00mp și este identificat cu nr. cad./CF 111164.

Conform **Certificatului de urbanism nr. 197** din **26.10.2023**, se certifică următoarele:

Regimul juridic:

Parcela generatoare a studiului PUZ este amplasată în intravilanul mun. Medgidia, are categoria de folosință “curți-construcții” și se află în domeniul privat al Mun. Medgidia. Terenul este liber de construcții, are o suprafață de 20.000,00mp și este identificat cu nr. cad./CF 111164.

Regimul economic:

Folosința actuală: teren intravilan - curți construcții, liber de construcții.

Terenul se află în zona de impozitare B.

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism al RLU, faza PUG, aprobată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2011, 4/2013, 45/2013, 34/2016 și 98/2018, imobilul este situat în U.T.R. N2 (Targ propus).

Funcțiune dominantă: teren cultivat amenajat pe depozit de umpluturi cu pământ excedentar, rezultat din săpături pentru Canal

Funcțiuni admise: comercială (targ permanent propus, profil complex), rezidențială (locuințe P+1 cu loturi).

Regimul tehnic:

Regimul de inaltime, regimul de aliniere, caracteristicile arhitecturale si POT maxim se determina prin PUZ-PUD.

Interdictii temporare: construirea se va face numai pe baza de PUZ aprobat.

Alte conditii special: zona necesita lucrari de sistematizare pe vertical, lucrari de dezafectare a garajelor si anexelor improvizate, lucrari de echipare edilitara.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Vecinatati:

- nord - mun. Medgidia
- est - str. Vîlcelor (IE105281)
- sud - str. Dezrobirii (IE 107912)
- vest - De 1856 tr. 1 (IE 107922)

3. Prevederi ale PUG

Conform Memoriului si RLU aferente P.U.G. mun. Medgidia, terenul se afla in U.T.R. - UTR N2 (Targ propus) delimitata de incinta Mecob SA (la nord), aleea Vîlcelor (la est), prelungire str. Dezrobirii (la sud), limita intravilanului (la vest).

Fondul construit este format din anexe gospodaresti improvizate, iar functiunea dominanta in zona este de teren cultivat amenajat pe depozit de umpluturi cu pamant excedentar, rezultat din sapaturi pentru Canal.

Avand in vedere ca prin intermediul PUZ se propune modificarea functiunii de baza, se vor respecta prevederile generale din cadrul Memoriului si Regulamentului Local de Urbanism. Noile cladiri se vor corela pe cat posibil cu volumele existente, prin forme simple si functionale.

Conform R.L.U. aferent P.U.G., terenul se afla in IS - Zona de dotari publice si servicii de interes general. Majoritatea zonelor cuprind un singur obiectiv, cele mai multe fiind dotari de invatamant sau comerciale, izolate. Pentru aceasta zona utilizarile admise cuprind extinderi, lucrari de supraetajare, modernizare, echipare tehnica, etc., cu respectarea normelor de dimensionare si a avizelor pentru utilitati. Suprafetele libere disponibile din incintele institutiilor sau adiacente lor pot fi utilizate pentru alte functiuni care prin activitatile lor nu perturba activitatea de baza ori zonele invecinate. Autorizarea construirii in zonele institutiilor publice de interes general se va face numai pe baza de PUZ sau PUD.

4. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament. Constructiile se vor alinia cu imobilele existente in proximitate. Nu se vor utiliza culori sau materiale ce vor impieta cadrul estetic local sau care ar putea avea un impact negativ asupra zonei.

Prin caracterul amenajarilor din incinta amplasamentului studiat, se propune o resistemizare coerenta a spatiilor adiacente. Aceste spatii sunt necesar a fi sistematizate pentru a realiza o racordare corecta si eficienta la existent.

Spatii verzi - suprafete minime ce vor fi asigurate (suprafete de teren ramase libere dupa realizarea constructiilor si parcajelor, suprafete fatade, suprafete terase/acoperisuri):

- pentru institutii de invatamant (gradinite, scoli): min. 30%
- pentru dotari sanatare (crese, ingrijire copii): 15mp/persoana, min. 30%
- pentru social-cultural: 30%
- pentru servicii publice si administrative: min. 50%
- pentru agrement, sport: min. 30%

5. Modernizarea circulatiei

Accesul rutier si pietonal la zona studiata se vor face din trei laturi - str. Vilcelor (est), str. Dezrobirii (sud) si De 1856 tr. 1 (vest). De asemenea, in cadrul sitului sunt propuse trei strazi: o strada in zona de nord a sitului, ce se va racorda la trama stradala existenta, o strada paralela cu aceasta, pozitionata central si o strada ce face legatura intre cele doua mentionate anterior (perpendiculara pe acestea, paralela cu laturile lungi ale terenului).

Se vor amenaja spatii de parcare - numarul necesar de locuri fiind calculat pentru fiecare functiune in parte.

Locuri de parcare

- pentru institutii de invatamant (gradinite, scoli):
 - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- pentru dotari sanatare (crese, ingrijire copii):
 - 1 loc de parcare la 10 persoane angajate.
- pentru social-cultural:
 - 1 loc de parcare la 50 mp spatiu expunere;
 - 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala
- pentru servicii publice si administrative:
 - 1 loc de parcare la 10-40 angajati;
 - un spor de 20% pentru invitati
- pentru agrement:
 - 1 loc de parcare la 10-30 persoane
 - 1 loc de parcare la 3-10 membri club (pentru cluburi)
- pentru sport:
 - 1 loc de parcare la 5-20 locuri (pentru complexuri sportive, sali antrenament, sali de competitii sportive);
 - 1 loc de parcare la 30 de persoane (pentru stadioane, patinoare, poligoane, popicarii);
 - 1-3 locuri de parcare pentru autocare

Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

6. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Distante/zona de siguranta/protectie, interdictii de construire

-zona de protectie sanitara cu regim sever-culoar de teren de 3,00m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamente apa

-zona de protectie si siguranta-culoar de teren de 3,00m stanga-dreapta de la axul colectoarelor menajere, pluviale, ovoide, racordurilor menajere

-zona de siguranta-culoar de teren de 2,00m stanga-dreapta de la limitele exterioare ale conductei de gaze naturale pana la constructii/instalatii subterane (*pentru conducte din PE, medie presiune).

Zonificare

Beneficiarul investitiei doreste realizarea unui ansamblu mixt cu functiunea predominanta de **educatie** (invatamant prescolar si primar). Avand in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu precadere industriala, se doreste diversificarea acesteia prin crearea de noi functiuni: pe langa cea principala, se propun functiuni ce pot fi considerate conexe: dotari pentru **sanatate** (crese si institutii de ingrijire a copiilor), **social-culturale**, servicii **publice si administrative**, **sport**, **agrement**, **spatii verzi** (recreere, parc).

Se propune impartirea terenului in trei parcele dupa cum urmeaza:

Parcela 1 - lot 1

Parcela 2 - lot 1-lot 4

Parcela 3 - lot 1-lot 4

Regimul de inaltime

Regim de inaltime P+2E, H maxim = 15,00m

Procent de Ocupare a Terenului

POT maxim = 70%

Coeficient de Utilizare a Terenului

CUT maxim = 1.40

Regimul de aliniere al constructiilor

In cadrul propunerii, se vor respecta prevederile Codului Civil si a legislatiei in vigoare. Se va incerca alinierea constructiilor noi la cele deja existente acolo unde este posibil si se vor propune retrageri fata de aliniament/laturile terenurilor care sa permita o coabitare corecta a functiunilor propuse cu cea existenta.

-pentru toate cele patru laturi retragerea va fi de 5,00m de la limita trotuarului pietonal refacut sau propus.

Parcela 1	POT	70%	CUT	1.4	SV	30%	-	50%
-----------	-----	-----	-----	-----	----	-----	---	-----

Lot 1			S lot	6,946.50mp				
Sc/lot	4,862.55mp							
Sd/lot	9,725.10mp							
S spatii verzi	2,083.95mp	-	3473.25mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Parcela 2	POT	70%	CUT	1.4	SV	30%	-	50%
Lot 1			S lot	1,005.00mp				
Sc/lot	703.50mp							
Sd/lot	1,407.00mp							
S spatii verzi	301.50mp	-	502.50mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Lot 2			S lot	1,028.40mp				
Sc/lot	719.88mp							
Sd/lot	1,439.76mp							
S spatii verzi	308.52mp	-	514.20mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Lot 3			S lot	1,036.40mp				
Sc/lot	725.48mp							
Sd/lot	1,450.96mp							
S spatii verzi	310.92mp	-	518.20mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Lot 4			S lot	1,043.80mp				
Sc/lot	730.66mp							
Sd/lot	1,461.32mp							
S spatii verzi	313.14 mp	-	521.90mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Parcela 3	POT	70%	CUT	1.4	SV	30%	-	50%
Lot 1			S lot	1,007.70mp				
Sc/lot	705.39mp							
Sd/lot	1,410.78mp							

S spatii verzi	302.31mp	-	503.85mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Lot 2			S lot	1,027.60mp				
Sc/lot	719.32mp							
Sd/lot	1,438.64mp							
S spatii verzi	308.28mp	-	513.80mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Lot 3			S lot	1,085.10mp				
Sc/lot	759.57mp							
Sd/lot	1,519.14mp							
S spatii verzi	325.53mp	-	542.55mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Lot 4			S lot	1,010.70mp				
Sc/lot	707.49mp							
Sd/lot	1,414.98mp							
S spatii verzi	303.21mp	-	505.35mp	conform functiuni				
S circulatii	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui lot							
Suprafata teren ce a generat PUZ				20,000.00 mp				
Zona propusa spre studiu				20,000.00 mp				
Mod de utilizare al terenului - zona studiata prin PUZ								
S constructii		10,633.84 mp		53.17%				
S spatii verzi aferente constructii*		4,557.36 mp		22.79%				
S circulatii publice		4,808.80mp		24.04%				
		20,000.00 mp		100.00%				
*Suprafetele spatiilor verzi se vor asigura cf. RLU pentru fiecare functiune in parte.								

Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati existente in zona (**energie electrica, telefonie/date, alimentare cu apa si canalizare, gaze naturale**).

Colectarea deseurilor menajere se va realiza intr-un spatiu inchis ermetic, echipat cu sistem de spalare si sifon de scurgere.