

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – PENSIUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE

Denumirea lucrării:

P.U.D. – PENSIUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE

Strada Pescărusului, Nr. 2C, Sat Vama Veche, Comuna Limanu, Judet Constanța

Beneficiar:

NITA VASILE MIRCEA si NITA CRISTIANA LUMINITA

Strada Zambetului nr 18, Sector 6, Bucuresti

Denumire investiție:

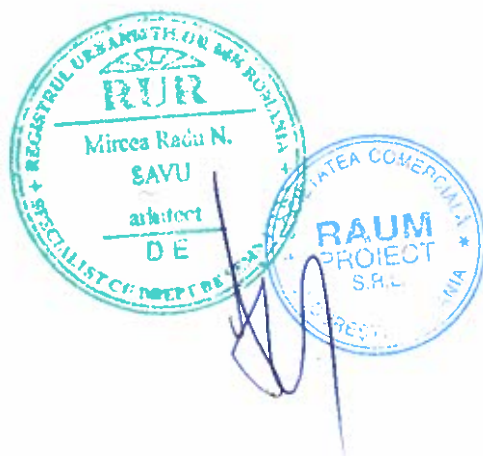
PENSIUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

Strada Viisoarei, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu



ianuarie 2022

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **3636 mp conform actelor de proprietate si 2210mp din masuratori** si este situat in **Localitatea Vama Veche, Județul Constanța, pe Strada Pescărușului, Nr. 2C.**

Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza construire **PENSIUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE**, pentru aceasta Primaria Comuna Limanu solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primaria Comuna Limanu si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – PENSIUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, PISCINA**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei. Prezentul memoriu este însoțit de **REGULAMENT** si de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN LOCALITATE	scara 1/25000
U-02 – INCADRARE IN PUG LIMANU – VAMA VECHE	scara 1/5000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – SATELIT	scara 1 / 500
U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Localității **Vama Veche, Județul Constanța, pe Strada Pescărușului, Nr. 2C**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata cadastral cu nr. **Cf 111658** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice.

1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – PENSIUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE** are urmatoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- **N:** drum acces din **Strada Pescarusului**; proprietati private cu nr. Cadastral: **101864, 106552** si terenuri in proprietatea comunii Limanu
- **S:** proprietati private cu nr. Cadastral: **109807, 110285**, proprietati: **Sola A474**

si in proprietatea: Botezan Maria

- E: proprietate privata Botezan Maria

- V: proprietati private cu nr. Cadastral: 111440, 101604

Suprafata astfel delimitata acopera 3636 mp conform actelor de proprietate si 2210mp din masuratori si reprezinta SUPRAFAȚA DE REGULAMENT.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce țin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUG Limanu, imobilul este situat în zona UTR – zona locuire / dotari / cazare – cu interdicție până la elaborare unei documentații PUD / PUZ. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogenă. Funcțiunea majoră este cea de locuire și cazare. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume coerență a structurării cadrului construit.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: *U-05 – Analiza situație existentă*.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – PENSIUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE** este situată în intravilanul Comunei Limanu, Sat Vama Veche. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa *U-01 – ÎNCADRARE ÎN PUG și PUZ 02 – ÎNCADRARE ÎN ZONA*. Principala cale de acces pietonal / rutier în zonă este reprezentată de Strada Pescarusului, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat, având în vedere și apropierea de Drumul european E87.

3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de 3636 mp conform actelor de proprietate și 2210 mp din măsuratori. Parcela din punct de vedere juridic se află în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructură.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Localitatea este amplasată în Dobrogea, pe malul Mării Negre, la mai puțin de un kilometru de granița cu Bulgaria.

Clima: Teritoriul aparține climei temperat-continentală de tranziție

Surse de poluare: Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoză. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier.

Confort urban: Efectele antropice din proximitățile habitatului vizat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de cazare, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa în sistemul public de colectare a apelor meteorice.

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe și unități de cazare. Rezultă că funcțiunea de cazare este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa U05 – *Analiza situație existentă*.

3.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI - ANALIZĂ ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiză morfotipologică - perspective nesusținute (imagine urbană necontrolată); sociologie - criză de identitate a zonei.

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării a trei edificabile a câte 3 imobile de PENSIUNE TURISTICĂ P+1E. În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentație va asigura, prin **regulamentul de urbanism aferent**, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiunilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica fațadei care să ofere o imagine urbană aptă să conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zonă.

Astfel, construcțiile se vor înscrie în 3 edificabile regulate și paralele cu laturile terenului studiat. Edificabilele vor fi amplasate retras :

minim 3 m de la limita nord,

minim 3 m de la limita sud,

minim 3 m de la limita vest,

minim 11 m de la limita est – conform planșei de Reglementări Urbanistice U07.

4.2.1.b. Zonificare funcțională

În zona studiată mixitatea funcțională (locuire și cazare) există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **SUBZONA PENSIUNE TURISTICA P+1E / SUBZONA PISCINA / SUBZONA CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE / SUBZONA CIRCULAȚII PIETONALE / SUBZONA SPATII VERZI**.

4.2.1.c. Organizare funcțională

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici vor fi:

POT: propus 30 %

CUT: propus 0,6

Indicatorii urbanistici sunt raportați la următorul scenariu :

- Aria parcelei: 3636 mp conform actelor de proprietate și 2210 mp din măsuratori
- Suprafața construită: max. 663mp;
- Suprafața desfasurată: max. 1326 mp;

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, în suprafața de 3636 mp conform actelor de proprietate și 2210 mp din măsuratori, a fost împărțită în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULAȚII AUTO / PARCAJE	405	18,33
SUBZONA CIRCULAȚII PIETONALE	165	7,46
SUBZONA CONSTRUCTII - PENSIUNE TURISTICA (3 CORPURI)	663	30
SUBZONA SPATII VERZI PLANTATE	917	41,49
SUBZONA PISCINA	60	2,72
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	2210	100

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă perpendicular pe Drum acces din Str. Pescarusului, reprezentând principala arteră de penetrație în zona amplasamentului. Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul incintei fiind prevăzută o zonă de parcaj exterior ce va ocupa minim 16 parcaje. Accesul auto și pietonal pe parcelă: din Drum acces din Str. Pescarusului.

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică

4.2.3.a. Regimul de construcție

Regimul de construcție este: izolat 4 edificabile insumand 28 unitati cazare.

Regimul de înălțime : $R_h = P+1E$

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile fata de limite vor fi urmatoarele:

- N: drum acces din Strada Pescarusului; proprietati private cu nr. Cadastral: 101864, 106552 si terenuri in proprietatea comunii Limanu - *retras minim 3m*
- S: proprietati private cu nr. Cadastral: 109807, 110285, proprietati: Sola A474 si in proprietatea: Botezan Maria - *retras minim 3m*
- E: proprietate privata Botezan Maria - *retras minim 11m*
- V: proprietati private cu nr. Cadastral: 111440, 101604 - *retras minim 3m*

4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor pastra indicatorii urbanistici in limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism

POT propus: 30% ; CUT propus: 0,6

4.2.3.d. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă foarte lină, care cade de la est catre vest, facilitand evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5+2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcarea intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe Strada Pescarusului.

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiata este proprietate privata a NITA VASILE MIRCEA si NITA CRISTIANA LUMINITA Amplasamentul este in deplina proprietate, nefiind grevata de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC.**

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe inaltime, alinieri si retrageri în plan.

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitara

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat in intravilanul satului **Vama Veche, județul Constanța, Strada Pescărușului, Nr. 2C** si beneficiaza de toate echipamentele tehnico-edilitare existente in zona. Zona este in prezent echipata edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltarile urbanistice ulterioare. In prezent, in lungul Str. Pescarusului exista toata gama de retele tehnico edilitare necesare racordarii unor cladiri cu functiunea de pensiune turistica, respectiv: retea alimentare cu apa / retea canalizare ; retea energie electrica de joasa tensiune ; retea telefonie ; retea alimentare cu gaze

Odata cu aceasta dezvoltare a zonei, noile imobile se vor racorda la utilitatile existente in proximitate, cu respectarea conditiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate in planșele U-01 si U-07.

Inlocmit - arh. Mircea Savu
S.C. RAUM PROIECT S.R.L.



PRIMARIA COMUNEI LIMANU

Data anuntului: 20.03.2022



INTENTIA DE ELABORARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Argumentare: studierea amplasamentului in vederea

construirii reglementare urbanistica teren.

Amplasament: Str. Pescarusului, Nr. 2C,

Initiator: NITA VASILE MIRCEA

Elaborator: SC RAUM PROIECT SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATI SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu In perioada: 20.03.2022 - 22.04.2022

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: cln partea elaboratorului - arh. Mircea Savu - 0746 133 843, raumproject@gmail.com

Observatiile pot fi trimise prin posta sau depuse la registratura Primariei Limanu pentru directia urbanism - arhitect sef.

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA EMITERII avizului Arhitectului Sef privind:

PUD - PENSUNE TURISTICA P+1E, AMENAJARE EXTERIOARA, PISCINA SI IMPREJMUIRE

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

1. Etapa de DOCUMENTARE si elaborare
2. Etapa de AVIZARE
3. Etapa de APROBARE

