

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **ÎNTOCMIRE PUZ** –
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (11151 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud=13261 mp)
- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TEȘILA**, pct. „Rusul cu lacuri”
NC 27186, NC 27127, NC 27442 (T30, Fn 336); str. Prundului, drumuri
- Faza proiectare : **CERTIFICAT DE URBANISM**
- Inițiator : **COMUNA VALEA DOFTANEI**, repr. primar Lucian Vileford Costea
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Data : **oct. 2023**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică

Terenul studiat (**13261 mp**) este situat în intravilan și extravilan și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Câmpina – se compune din :

Folosința / NC	Intravilan * (mp)	Extravilan (mp)	Total (mp)
- fâneată / NC 27186	5503	-	5503 ¹
- fâneată / NC 27127	2384	-	2384 ¹
- fâneată / NC 27442	3264	-	3264 ²
- drum (str. Prundului nord+vest)	1472	156	1628 ³
- drum (sud)	482	-	482 ³
Total studiat	13105	156	13261

* în UTR nr. 13

¹ propr. SC OXIGEN SPORT SRL

² propr. Nedeluș Ștefan și Nedeluș Aniela, soți

³ domeniu public local, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

2.2. Încadrarea în localitate

Conform PUG și ECFI, amplasamentul se află în partea de S-V a teritoriului administrativ al comunei (T30, Pș 336), respectiv în zona „Rusul cu lacuri” situat pe malul stâng al pârauului Floreiuului. Terenul studiat se compune din 3 loturi despărțite de un vâlcet (curs de apă temporar care se varsă în emisarul amintit) și parcela NC 27187 (râpă, extravilan, propr. SC OXIGEN SPORT SRL)

Vecinătățile parcelelor studiate (în totalitatea lor) sunt :

- la N : drum (str. Prundului, conform google maps)
- la E : propr. m.d. Burghiu Aurel și propr. Susu Nicolae
- la S : drum și propr. Piele Iulian
- la V : drum (din str. Prundului)

2.3. Accese, echipare edilitară

• Accesul principal la amplasamentul studiat se realizează dinspre Calea Doftanei (DJ 102 I), pe drumurile locale : str. Gaterului și str. Culturii, apoi prin str. Cornului, Podul Vechi, Gaterului și Prundului. Parcele NC 27186 și 27442 beneficiază de accese și pe latura vestică, respectiv sudică.

Se menționează că - la această dată - trama stradală, clădirile existente, forma de proprietate și infrastructura edilitară nu mai corespund cu PUG aprobat (2000)

• În zonă sunt rețele de energie electrică și apă.

2.4. Prevederi din PUG aprobat

► Terenul studiat (13261 mp) are categoria de folosință „fâneată și drum”

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință :

Folosința	Intravilan * (mp)	Extravilan (mp)	Total (mp)
- fâneată	11151	-	11151
- drum (total)	1954	156	2110
Total studiat	13105	156	13261

* în UTR nr. 13

- Conform PUG aprobat (an 2000), terenul studiat (13261 mp) este situat parțial în :
- intravilan (total 13105 mp) în UTR nr. 13, din care :
 - 11151 mp în **zona rezidențială – „LM”**, sbz. **predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”** cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 20%
 - CUT = 0,5
 - Rh = P+2
 - 1954 mp în **zona căi de comunicații și construcții aferente – „C”**, sbz. **căi rutiere – „Cr”**
 - extravilan (156 mp) în **zona terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”**

► Pentru drumuri secundare se aplică profil „3 – 3” (8,00 m între aliniamente)

Notă : Pentru drumurile din zona studiată nu s-au indicat simboluri, profile transversale și retrageri.

► În zonă nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE

Proprietarii terenurilor intenționează să edifice un complex turistic de tip resort, constând în : spații de cazare (hotel 25 camere, bungalowuri, glamping), alimentație publică (bar, restaurant, salon evenimente) piscină, spa, terenuri de sport și agrement, alei carosabile și pietonale, parcări, spații verzi decorative și plantații de protecție, utilități și anexe aferente, etc. – pentru care se fac demersuri privind **accesarea de fonduri europene**.

Primăria comunei Valea Doftanei susține acest demers prin inițierea prezentei documentații urbanistice, conform protocolului de colaborare încheiat între autoritățile publice locale și investitori.

În acest scop, prin prezenta documentație, se propun următoarele intervenții urbanistice :

▶ schimbare destinație teren (11151 mp) din „zonă rezidențială” – „LM” în „**zonă instituții și servicii**” – „IS”, pentru care se vor propune indicatori urbanistici maximali adecvați noii funcțiuni

▶ Accesele se vor efectua pe drumurile existente, amenajate – după caz - conform unui Studiu de circulație, funcție de trafic estimat și dezvoltarea viitoare a zonei.

Parcărilor se vor asigura în incintă. Nr. de locuri se va stabili conform RGU, Anexa 5, funcție de capacitatea complexului și gradul de confort.

▶ Spații verzi amenajate : 25 % (conform RGU, Anexa nr. 6, Pct. 6.7. – Construcții de turism)

▶ Rezolvarea utilităților :

- alimentarea cu energie electrică și apă : din rețele existente
- canalizarea și agentul termic : sistem local

▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR

▶ Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile situate în vecinătatea zonei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali - POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc)

Note f. importante

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investițiilor propuse, administratorii de drept ai terenurilor vor solicita Primăriei Valea Doftanei eliberarea unui alt certificat de urbanism în care vor fi înscrise reglementările din noua documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.

• Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitori.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

