

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **ÎNTOCMIRE PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20782 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES** (Sstud = 43867 mp)
- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TEȘILA**; pct. Valea Teșilei, pct. „Podul Frumos” NC 27731 (T42, F577, F578), NC 27586 (T42, F578) str. Lacului (NC 26309) f.n.
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC MNM VENTURE RETAIL SRL**, repr. asociat și adm. Argeșanu Marius - Ion sediul : com. Valea Doftanei, sat Teșila, fdt. Podul Puiului nr. 784
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / Data : **46 / oct. 2023**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Regimul juridic al terenului studiat

Terenul studiat (**43867 mp**) este situat în intravilan și extravilan și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de OCPI Câmpina – se compune din :

NC / folosința	intravilan	extravilan	total
- NC 27731 (arabil, fâneată)	21970 *	20782	42752 ¹
- NC 27586 (fâneată)	364 *	-	364 ²
- NC 26309 (drum - str. Lacului)	234	517	751 ³
Total studiat	22568	21299	43867

^{1,2} proprietate SC MNM VENTURE RETAIL SRL

* total intravilan 22334 mp

³ domeniu public local

2.2. Încadrarea în localitate

• Terenul studiat este situat în partea de sud-vest a teritoriului administrativ al comunei, pe versantul vestic care încadrează Lacul Doftana.

Vecinătățile parcelor studiate :

- la N : vâlcet; NC 27640 (propr. SC MNM VENTURE RETAIL SRL); NC 26882
- la E : str. Lacului (NC 26309); proprietăți particulare; drum
- la S : comuna Valea Doftanei; drum acces; propr. Oseacă Vasile
- la V : proprietăți particulare; NC 27730 (propr. SC MNM VENTURE RETAIL SRL)

Notă f. f. importantă :

Se menționează în mod special că – la această dată – trama stradală, infrastructura edilitară și forma de proprietate a terenurilor nu mai corespund cu cele din PUG aprobat (2000) !!!!

2.3. Accese

► Accesul principal la teren se realizează din strada Lacului (NC 26309), drum local care se formează pe partea stângă a DJ 102 I (str. Lunca Doftanei), după trecerea podului peste râul Doftana. Str. Lacului prezintă profilul existent „A – A” (6,10 – 6,50 m între aliniamente)

Distanța de la drumul județean până la amplasamentul studiat este de cca 2,7 km.

• Terenul studiat beneficiază și de alte două accese secundare pe laturile de est și sud, drumuri locale cu 1 – 2 fire, create pentru a permite accesul riveranilor la parcelele aflate în proprietate.

Aceste drumuri prezintă profilele existente „B – B” (4,00 – 4,20 m) și „C – C” (2,00 – 4,50 m).

• ***Notă importantă*** : De reținut că au început lucrările de reabilitare a DJ 102 I în vederea amenajării acestuia ca parte componentă a „Variantei ocolitoare Bănești-Valea Doftanei-Săcele”, al cărei scop este decongestionarea traficului greu de pe DN 1A și Valea Prahovei.

2.4. Echipare edilitară

În zonă sunt rețele de energie electrică și telefonie.

Rețeaua de apă este în curs de execuție (se atașează adresa nr. 16926/02.10.2023 prin care Primăria ia notă de intențiile beneficiarului în vederea stabilirii bugetului local) .

2.5. Evoluția zonei

• Zona de amplasare a terenului studiat a fost introdusă în intravilan o dată cu reactualizarea Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei (aprobat în 2000) în vederea realizării de construcții rezidențiale și funcțiuni asociate acestora.

Astfel, în zona studiată s-au realizat atât locuințe, dar mai ales case de vacanță și unități turistice (enumerăm câteva : Hotel Atra, The Doft Villa, Vila Zia, Vila Nura, Bliss Cottage, Vila Uno, etc)

• Poziția izolată, relieful, vegetația forestieră, prezența lacului, clima și atractivitatea peisajului au constituit atuuiri deosebit de importante pentru investirea în obiective din sfera recreerii și turismului.

2.6. Prevederi din PUG aprobat

Categoria de folosință a terenului studiat este „arabil, fâneată și drum”.

Conform PUG aprobat, terenul studiat (43867 mp) este situat parțial în :

► **intravilan** (total 22568 mp) în **UTR nr. 2** – „Paltinu 2”, din care :

• 22334 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

• 234 mp în **zona căi de comunicație** – „C”, subzona **căi rutiere** – „Cr”

► **extravilan** (total 21299 mp), din care :

• 20782mp în **zona terenuri agricole** – „TAgr” *

• 517 mp în **zona terenuri ocupate cu căi de comunicație** – „TC” *

* **Notă** :

Pentru terenurile agricole și cele ocupate cu drumuri din extravilan nu s-au stabilit simboluri prin PUG aprobat !

BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT – conform PUG aprobat – pe zone funcționale :

Zona funcțională (destinația urbanistică)	intravilan ¹	extravilan	total
	mp	mp	mp
• zona rezidențială - „LM”, sbz. predom. rezidențială cu clădiri de tip rural - „LMr”	22334	-	22334
• zona căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	234	-	234
• zona terenuri agricole – „TAgr” *	-	20782	20782
• zona terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC” *	-	517	517
TOTAL STUDIAT	22568	21299	43867

¹ în UTR nr. 2

► Profil pentru drumuri locale :

- principale : „2 – 2” (12,00 m între aliniamente), cu 6,00 m parte carosabilă
- secundare : „3 – 3” (8,00 m între aliniamente), cu 3,50 m parte carosabilă.

Note privind PUG aprobat :

- Pentru drumurile din zona studiată **nu** s-au indicat profile transversale și retrageri.

* Pentru terenurile agricole și cele ocupate cu drumuri din extravilan - **nu** s-au stabilit simboluri !

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

3.1. Construcții și amenajări propuse

• SC „MNM VENTURE RETAIL” SRL – are ca obiect de activitate „facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată” (cod CAEN 5520) și intenționează să dezvolte pe acest teren un complex turistic multifuncțional, cu spații de cazare (informativ : 30 vile, câteva pensiuni cu max 8 camere fiecare, bungalowuri, etc), alimentație publică (restaurant, salon evenimente), agrement (piscină, spa, jacuzzi, masaj, terenuri de sport, club), centru de conferințe, etc - realizate la standarde înalte de calitate și eficiente din punct de vedere energetic, care vor putea oferi utilizatorilor confort total prin facilitățile acordate în orice anotimp.

Pentru realizarea acestui obiectiv complex, investitorul a demarat procedura de accesare a **fondurilor europene**, conform adevărinței anexate eliberată de SC AMP CONSULTANCY SRL.

3.2. Propuneri urbanistice

► schimbare destinație teren (22334 mp) din zonă rezidențială - „LM”, subzona rezidențială cu clădiri de tip rural - „LMr” și extindere intravilan (20782 mp) pentru „**zonă instituții și servicii**” – „IS”, cu indicatori urbanistici maximali :

- POT = 40%
- CUT = 1,2
- Rh = S/D+P+2

Notă : Pe terenurile cu declivitate mare se acceptă mai multe niveluri subterane

► Accesul principal la amplasament se va realiza dinspre DJ 102 I, prin str. Lacului, amenajată corespunzător în baza unui Studiu de circulație întocmit în funcție de relief, situația din teren, traficul estimat, dezvoltarea viitoare a zonei, etc. La această fază, pentru str. Lacului se propune aplicarea profilului „a – a” (9,50 m între aliniamente, cu 6,00 m parte carosabilă), iar pentru drumurile secundare - profilul „3 – 3” din PUG aprobat (8,00 m între aliniamente, cu 3,50 m parte carosabilă).

• Parcarea tuturor tipurilor de autovehicule (clienți, aprovizionare, personal) va fi asigurată strict în cadrul incintei. Numărul locurilor se va stabili la următoarele faze de proiectare, funcție de capacitatea complexului turistic și categoria de confort.

- ▶ Retragerea construcțiilor :
 - 3,00 m / toate limitele incintei

- ▶ Spații verzi și plantate : minim 25 % din suprafața totală a zonei „IS” (conform RGU, Anexa nr. 6, pct. 6.7. – construcții de turism și agrement)
 - ▶ Utilități :
 - alimentare cu energie electrică : din rețeaua stradală existentă
 - alimentare cu apă : racordare la rețeaua de distribuție (în curs de execuție)
 - evacuare ape uzate :
 - bazine etanșe vidanjabile – etapa I
 - racordare la sistemul public de canalizare – etapa II
 - asigurare agent termic : local individual (CT combustibil solid/lichid; electric); alte surse
 - evacuare deșeuri menajere : evacuate de un operator de salubritate pe bază de contract

 - ▶ Terenul va aparține noului UTR nr. 2.1, informativ

 - ▶ Se va respecta avizul Gărzii Forestiere Ploiești referitor la construcțiile și amenajările care se amplasează în limita a 50 m de la marginea pădurii

 - ▶ Se mențin din PUG aprobat Reglementările urbanistice pentru terenurile învecinate (destinație funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

Notă importantă : Având în vedere că PUG inițial a fost redactat pe un suport topografic foarte vechi (1966), se constată că între terenul propr. SC MNM VENTURE RETAIL și limita intravilanului aprobat (2000, trasată aleatoriu cu creioane colorate) a rezultat o suprafață neacoperită, aflată în proprietatea lordache Nicolae (parcelă neintabulată).

Destinația urbanistică a acestei enclave se va stabili prin viitorul PUG.

CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin cadrul natural și prin poziția sa în zona submontană, comuna Valea Doftanei constituie una din localitățile cu posibilități turistice esențiale deosebite din țară.

Suportul important al dezvoltării comunei îl constituie modernizarea drumului spre Brașov și crearea Centurii ocolitoare, prin care se va decongestiona traficul aglomerat de pe Valea Prahovei și totodată se va pune în valoare marele potențial turistic al Văii Doftanei.

Prevederile din prezenta documentație urbanistică sunt în deplin acord cu intenția autorităților locale de a promova localitatea ca „*stațiune turistică de interes local*”, având în vedere dezvoltarea în zona Valea Negrașului a unui centru turistic și de agrement unicat în economia județului Prahova.

Pentru aceasta va fi necesar un efort financiar deosebit – atât din partea administrației publice cât și a investitorilor particulari, având drept scop realizarea infrastructurii rutiere și edilitare, a unor noi spații de cazare și alimentație publică la standarde înalte de calitate, dotări de agrement și sport, mijloace de transport pe cablu și pârtii de schi, etc

- Intensificarea procesului de edificare a construcțiilor în această parte a localității va contribui substanțial la valorificarea potențialului turistic al zonei, prin definitivarea mobilării urbanistice, echiparea cu utilități și modernizarea infrastructurii.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

