

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **ÎNTOCMIRE PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (3732 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”** (Sstud = 4114 mp)
- Amplasament : comuna **IZVOARELE**, sat **MALU VÂNĂT**
NC 24003 (T18, Lv 351, 352); str. Teilor (NC 22665); drum
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **PĂTRAȘCU ALEXANDRU - DRAGOȘ**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **20 / mai 2024**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Regimul juridic al imobilului

Terenul studiat (**4114 mp**) este situat în intravilan și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de OCPI Vălenii de Munte – se compune din :

- **3732 mp** (NC 24003) : propr. lordache Ioana, soții Pătrașcu Alexandru - Dragoș și Pătrașcu Monica - Mihaela, Pătrașcu Georgeta, Pătrașcu Nicoleta, conform Actului de alipire/comasare nr. 602 / 05.04.2024 autentificat de SPN Codescu Eugenia și Codescu Ana-Gabriela din orașul Vălenii de Munte
- **331 mp** (din NC 22665) : str Teilor
- **51 mp** : drum

Pe parcela cu NC 24003 se află în curs de execuție clădiri în baza Autorizației de construire nr. 34/31.10.2023 cu titlul „construire locuință P+M, anexă, împrejmuire teren, fosă septică, bransamente și utilități” eliberată de Primăria comunei Izvoarele dlui. Pătrașcu Alexandru – Dragoș.

Autorizația de construire este în termen de valabilitate, iar în prezent lucrările sunt executate în proporție de cca 80%.

2.2. Încadrarea în localitate

- Terenul studiat este situat în partea de sud a satului Malu Vânăt și a teritoriului administrativ al comunei Izvoarele. Vecinătățile parcelei pentru care se propun intervențiile urbanistice :
 - la N : NC 23991 (propr. Pătrașcu Georgeta)
 - la E : NC 22665 (str. Teilor) și drum
 - la S : NC 23990, 23988 (propr. Pătrașcu Nicoleta)
 - la V : NC 23163 (calea ferată Ploiești – Măneciu)

2.3. Accese, echipare edilitară

- Accesul la amplasament se realizează dinspre Ulița Vacilor prin str. Teilor (denumirea conform google maps), ambele asfaltate. Str. Teilor prezintă profilul „8 – 8” existent (7,00 – 0,50 m).
- În zonă sunt rețele de energie electrică și apă.

3.2. Propuneri urbanistice

► Schimbare destinație teren (3732 mp) din zonă locuințe - „L” și zonă mixtă locuințe/instituții și servicii – „L/IS” în „zonă instituții și servicii” – „IS”, cu preluarea indicatorilor urbanistici maximali din PUG aprobat, respectiv :

- POT : 40 %
- CUT : 1,20
- Rh : P+2 (Hmax coamă = 13 m; Hmax cornișă = 10 m)

► Accesul se va realiza pe str. Teilor, amenajă conform unui Studiu de circulație

La această fază – în dreptul parcelei studiate – se propune aplicarea profilului „8.1 – 8.1” adaptat după profilul „8 – 8” din PUG aprobat.

• Notă importantă :

- Conform PUG, drumul adiacent căii ferate este prevăzut a fi modernizat conform aceluiași profil „8 – 8”, propunere care va fi preluată și în prezenta documentație prin aplicarea profilului „8.2 – 8.2” adaptat la situația din teren.

• 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 și categoria obiectivului turistic

► Retragerea construcțiilor :

- 3,00 m față de noile aliniamente ale drumurilor, după modernizare conform profile propuse
- 2,00 – 3,00 m / limitele laterale

► 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), inclusiv plantații de protecție

► Utilități :

- alimentare cu energie electrică : din rețeaua stradală existentă
- alimentare cu apă : racordare la rețeaua de distribuție
- evacuare ape uzate :
 - o bazine etanșe vidanjabile – etapa I
 - o racordare la sistemul public de canalizare – etapa II
- asigurare agent termic : local individual (CT combustibil solid/lichid; electric); alte surse
- evacuare deșeuri menajere : contract cu un operator de salubritate

► Terenul va aparține noului UTR nr. 2b1, informativ

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

CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

• 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 rutiere.

Mențiune specială : Toate lucrările privind realizarea obiectivului (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

