

# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : ÎNTOCMIRE PUZ – RIDICARE INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (10000 mp),  
**PARCELARE TEREN, STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
„ZONA MIXTĂ LOCUIRE / INSTITUȚII ȘI SERVICII / TURISM” ȘI AMENAJARE  
DRUM ACCES** (Sstud = 12342 mp)
- Amplasament : comuna **MĂNECIU**, sat **CHEIA** (NC 28701; T39, Pș 468, 471); DN 1A (NC 29028)
- Faza proiectare : **CERTIFICAT DE URBANISM**
- Beneficiari : **MATEI ȘTEFAN – ALEXANDRU și MATEI ELIZA**  
domiciliu : Ploiești, str. Mărășești nr. 222 A
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**

## CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### **2.1. Situația juridică**

Terenul studiat (12342 mp) este situat în **intravilan** și se compune din :

- 10000 mp (NC 28701; T39, Pș 468, 471) : proprietate a soților Matei Ștefan - Alexandru și Matei Eliza, conform contractului de vânzare nr. 2734 / 29.10.2021 autentificat de BIN Toneață Maria din comuna Filipeștii de Pădure și ECFI eliberat de BCPI Vălenii de Munte
- 2342 mp : DN 1A (din NC 29028), domeniu public național, în administrarea CNAIR

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul este situat în zona „Dealul Ardelii”, la cca 1 km nord de intersecția DN 1A cu De 1049 (drumul forestier D 119 spre cartierul „Triunghi”).

Vecinătățile parcelei pentru care :

- la N : propr. Podeanu Constantin Ionuț și Podeanu Andreea Maria (NC 28700; T 39, Pș 469, 471) \*  
L = 171,45 m
- la E : Ocolul Silvic Măneciu (pădure)
- la S : propr. Dragomir Răzvan și Dragomir Elena Camelia (25106; T 39, Pș 469, 471); L = 163,18 m
- la V : DN 1A (NC 29028 - domeniu public național, în administrarea CNAIR); L = 63,20 m

\* Pe parcela cu NC 28700 (20000 mp), în ședința CTATU Ph din 03.11.2023, s-a prezentat Studiul de oportunitate cu titlul „ridicare restricție de construire pentru amplasare complex turistic și de agrement”.

### **2.3. Accese, echipare edilitară**

- Parcela studiată are acces direct la DN 1A (București – Brașov), la care are o deschidere de cca 63 m în zona km 145 + 600 dr.
- De cealaltă parte a DN 1A sunt rețele de energie electrică (LEA 20 kV, protecție 12+12 m) și cabluri de telefonie.

## **2.4. Prevederi din PUG aprobat**

Categoria de folosință a terenului studiat este „pășune și drum”.

► Conform PUG aprobat (HCL nr. 122/10.12.2021; rectificare punctuală HCL nr. 24/07.03.2023), terenul studiat (12342 mp) este situat în **intravilan**, în **UTR nr. 20**, din care :

- 10000 mp în „**zona instituții și servicii**” – „**IS**” cu :
  - indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 50%
    - CUT = 2,0
    - Rh = P+3 (Hmax cornișă = 12 m; Hmax coamă = 14 m)  
se admit subsoluri
  - interdicții temporare de construire până la elaborare PUZ
    - 2342 mp în „**zona căi de comunicații**” – „**CC**”, sbz. „**căi de comunicație rutieră**” – „**CCr**”
- **Profil DN 1A** (pentru tronsonul km 144+470 ÷ 147+345) :
  - „SO.3” (26,00 m între aliniamente)
  - Retragera construcțiilor : 23,50 m / ax, respectiv 10,50 m / aliniament
  - În zonă nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice.

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE**

Se propune parcelarea terenului pentru amplasarea de unități turistice și/sau case de vacanță. Accesul se va realiza dinspre DN 1A, prin crearea unui drum interior, amenajat în baza unui Studiu de fundamentare a circulației și care să asigure deservirea optimă a tuturor parcelelor.

În acest scop se propun următoarele intervenții urbanistice :

- ridicare interdicție de construire (10000 mp)
- parcelare teren
- stabilirea reglementărilor urbanistice pentru „**zonă mixtă locuire / instituții și servicii / turism**” (utilizări permise și interzise, indicatori urbanistici maximali, regim de aliniere, restricții, etc)
- amenajare drum acces în baza unui Studiu de circulație
- rezolvarea utilităților necesare, după caz
- terenul studiat va aparține unui nou UTR
- se mențin prevederile din PUG aprobat pentru terenurile situate în vecinătatea parcelei studiate

### **Note f. importante**

- După aprobarea PUZ-ului și în vederea parcelării terenului și realizării investițiilor propuse, proprietarul terenului va solicita Primăriei comunei Măneciu eliberarea unui alt certificat de urbanism, în care vor fi înscrise reglementările din noua documentație urbanistică și menționate avizele specifice realizării fiecăruia dintre obiectivele propuse.
- 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**

