

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (12463 mp) DIN „ZONĂ PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, TURISM, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (78682 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI (Sstud = 95456 mp)**
- Amplasament : com. **VALEA DOFTANEI**, sat **TEȘILA**, pct. „Podurile Păltinoasei”;
NC 21249 (T43, Lv 493,499), NC 23014 (T38, F 499), NC 26658 (T43, Lv 499),
NC 26657 (T43, Lv 499), NC 26659 (T43, Lv 499), NC 26660 (T43, Lv 499),
NC 25902 (T38, F 499), NC 27652 (T38, F 498), NC 27880 (T38, F 498),
NC 27881 (T38, F 498), NC 20854 (T37, Cc, F 473), UP9 UA44C; DJ 102 I (din NC 24270)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA VALEA DOFTANEI**, repr. primar Lucian Vileford Costea
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data : 12 / martie 2024

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (12463 mp) din „zona parcuri, complexe sportive, turism, recreere, perdele de protecție” și extindere intravilan (78682 mp) pentru :

- „zonă instituții și servicii”
- „zonă spații verzi, agrement și sport”
- „zonă căi de comunicații rutiere”

și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru realizarea unui centru turistic.

Investițiile se vor derula cu fonduri europene.

Terenul studiat (**95456 mp**) este situat în **intravilan și extravilan**, parțial aparține domeniului privat național, domeniului public județean și local și unor proprietari particulari, și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Câmpina – se compune din următoarele suprafețe (înscrise în ordinea din centralizatorul topo) :

Nr.	NC / Folosița	Proprietar / administrator	intravilan *	extravilan	total
1	drum / DJ 102 I (NC 24270)	Județul Prahova	2125	5262	7387 ¹
2	NC 21249; T 43, Lv 493,499	Boteanu Camelia	-	4777	4777 ⁴
3	NC 23014; T 38, F 499	SC CRC INVESTMENT PROJECT SRL	-	2864	2864 ⁴
4	NC 26658; T 43, Lv 499	Boteanu Camelia ^{notă}	-	1057	1057 ⁴
5	NC 26657; T 43, Lv 499	Boteanu Camelia ^{notă}	-	1099	1099 ⁴
6	NC 26659; T 43; Lv 499	Boteanu Camelia ^{notă}	-	516	516 ⁴
7	NC 26660; T 43, Lv 499	Boteanu Camelia ^{notă}	-	3544	3544 ⁴

8	NC 25902; T 38, F 499	SC CRC INVESTMENT PROJECT SRL	-	5834	5834 ⁴
9	NC 27652; T 38, F 498	Județul Prahova	-	412	412 ¹
10	NC 27880; T 38, F 498	Comuna Valea Doftanei	107	4507	4614 ²
11	NC 27881; T 38, F 498	Comuna Valea Doftanei	470	48811	49281 ²
12	NC 20854; T 37, Cc, F 473	SC DES EXPERT SOLUTION SRL	12463	-	12463 ⁴
13	pădure UP9 UA44C (drum)	ROMSILVA	-	1608	1608 ³
	TOTAL STUDIAT		15165	80291	95456

* în UTR nr. 1 – Paltinu 1

¹ domeniu public județean

² domeniu public local

³ domeniu privat național

⁴ proprietăți particulare

notă se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut. nr. 85/16.01.3024 cu termen de perfectare a c.v.c. în formă autentică până la data de 08.07.2024

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pt. PUZ, sc. 1 : 500 (SC MSS GEOTOPO SURVEYING SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1/14.01.2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 3/27.01.2012, nr. 31/04.04.2014 și nr. 9/05/02/2016
- Certificatul de urbanism nr. 60/19.03.2024 eliberat de Primăria comunei Valea Doftanei
- Studiul geotehnic, verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Studiul de echipare tehnico - edilitară
- Informații din avizele deținătorilor de infrastructură (drumuri, rețele, conducte)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

• Zona în care este situat amplasamentul studiat a fost introdusă parțial în intravilan prin PUG 2000 în vederea creării unui punct de interes turistic aferent pajiștii cu vedere la lacul Paltinu, unde își petreceau timpul liber cu precădere locuitorii municipiului Câmpina.

• Prin PUG aprobat (2000), pe partea dreaptă a DJ 102 I (parcarea cu NC 20854) se prevedea amplasarea unui han/hotel turistic cu 120 locuri, obiectiv care nu s-a realizat la capacitatea proiectată.

Din anul 2019, terenul este deținut de SC DES SOLUTION EXPERT SRL care a executat pe acest amplasament – conform înscrisurilor din ECFI – un spațiu multifuncțional alimentație publică Sp+P+M (corp C2, cu Sc = 319 mp; Sd = 586 mp), gospodărie de apă și platformă butelii GPL (corp C3, cu Sc/Sd = 214 mp) și are în lucru alte 2 construcții și amenajarea terenului.

• În spațiul de campare, autoritățile locale au amplasat construcții și amenajări în scopul creării unor condiții civilizate pentru desfășurarea activităților de picnic și agrement (mese și bănci, vetre pentru grătare, toalete ecologice, pubele gunoi și parcare publică), instituind reguli stricte de utilizare a locului.

• Amintim că sunt în curs de realizare lucrările de reabilitare a DJ 102 I în vederea amenajării ca parte componentă a „Variantei ocolitoare Bănești - Valea Doftanei - Săcele”, al cărei scop principal este decongestionarea traficului greu de pe DN 1A și Valea Prahovei.

Se menționează în mod expres că - la această dată – configurația Lacului Doftana, folosința terenurilor, fondul construit și forma de proprietate **nu mai corespund cu PUG aprobat (2000) !!!!**

2.2. Încadrarea în localitate

• Terenul studiat este amplasat în zona cunoscută sub denumirea „La Popas” unde administrația publică locală a amenajat un parc pentru activități de picnic și agrement (pe partea stângă a DJ 102 I), iar pe partea dreaptă se construiește o unitate turistică privată („Popasul Vlădișor”).

Parcellele studiate compun 2 zone distincte legate prin DJ 102 I, în dreptul podețului care traversează „Vâlceaua Rea”.

Vecinătățile parcelelor studiate (în totalitatea lor) sunt :

	Zona situată la nord de vâlcea	Zona situată la sud de vâlcea
- la N :	pădure Romsilva UP9 UA44C	pădure Romsilva UP9UA45D
- la E :	DJ 102 I (NC 24270)	pădure Romsilva, DJ 102 I, propr. particulari
- la S :	pădure Romsilva UP9 UA45D; Lac Paltinu (NC 27768)	Lac Paltinu (NC 27768)
- la V :	Lac Paltinu (NC 27768)	pădure (NC 27654), Lac Paltinu (NC 27768)

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Comuna Valea Doftanei este situată în nordul județului Prahova, în zona Carpaților de Curbură, pe cursul mijlociu al râului omonim, fiind protejată climatic de brâul muntos, larg deschisă și însorită, cu o temperatură moderată în orice anotimp.

Climat de munte. Adâncimea de îngheț : - 1,00 – 1,10 m. Vânturile bat din direcția SE și NV.

Versanții au un relief variat, alternând de la pante mai domoale și vălurite la unele abrupte, secționati transversal de mici văi săpate adânc, efect eroziv care deșchiază în râul Doftana.

Satele s-au dezvoltat în special pe terase și parțial pe pantele versanților.

Comuna este străbătută de la nord la sud de râul Doftana care primește o serie de afluenți permanenți, cu debit variat de apă și caracter torențial (văile Floreiiului, Ermeneasa, Prislop, Negrașului, Orjogoia și Neagră).

• Zona vestică a terenului (adiacentă drumului) prezintă o suprafață plană, iar partea estică o pantă ascendentă cu o diferență de nivel de cca 30 m.

• Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013 :

- $a_g = 0,35 \text{ g}$

- $T_c = 1,0 \text{ sec}$

2.4. Circulația

• Accesul la loturile studiate se realizează din DJ 102 I (viitoarea Centură ocolitoare), astfel :

- direct, la parcelele NC 20854, 27880, 27881 și 25902

- prin drumul forestier din pădurea Romsilva (UP9 UA44C) la parcelele NC 21249, 23014, 26657, 26658, 26659 și 26660.

Pe parcela NC 27652 și parțial din NC 24270 este amenajată o parcare publică aferentă DJ 102 I, care deservește parcul.

• DJ 102 I prezintă profilul „1 – 1” existent (variabil 12,60 – 10,00 m între aliniamente), cu 6,40 m parte carosabilă (asfalt), acostamente și șanțuri pe ambele părți.

Drumul forestier prezintă profilul existent „a – a” (variabil 6,00 – 9,00 m între aliniamente), cu 4,00 – 7,00 m parte carosabilă (piatră)

2.5. Ocuparea terenurilor

- Parcela aflată în proprietatea comunei (fost NC 27653) a fost dezmembrată în 2 loturi, astfel :
 - lot 1 (NC 27880), pe care se intenționează extinderea spațiilor de parcare aferente parcului și amplasarea unor utilități publice (grupuri sanitare, pubele gunoi)
 - lot 2 (NC 27881), destinată exclusiv parcului de agrement
- Pe parcela cu NC 20854 se află două corpuri de clădire : C2 (Sp+P+Em; spațiu multifuncțional alimentație publică; Sc = 319 mp; Sd = 586 mp) și C3 (gospodărie apă și platformă butelii GPL; Sc/Sd = 214 mp), precum și alte 2 construcții în curs de execuție și amenajarea terenului.
Celelalte parcele din zona studiată sunt libere de construcții (fânețe, livezi)
- Terenul studiat are categoria de folosință „curți construcții, fâneată, livadă, pădure și drum”

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință, conf. ECFI (detaliat)

Folosința NC	Curți constr.		Fâneată		Livadă		Pădure		Drum public		Total studiat	
	Intr.	Extr.	Intr.	Extr.	Intr.	Extr.	Intr.	Extr.	Intr.	Extr.	Intr.	Extr.
NC 20854	3703	-	8760	-	-	-	-	-	-	-	12463	-
NC 23014	-	-	-	2864	-	-	-	-	-	-	-	2864
NC 25902	-	-	-	5834	-	-	-	-	-	-	-	5834
NC 27652	-	-	-	412	-	-	-	-	-	-	-	412
NC 27880	-	-	107	4507	-	-	-	-	-	-	107	4507
NC 27881	-	-	470	48811	-	-	-	-	-	-	470	48811
NC 21249	-	-	-	-	-	4777	-	-	-	-	-	4777
NC 26658	-	-	-	-	-	1057	-	-	-	-	-	1057
NC 26657	-	-	-	-	-	1099	-	-	-	-	-	1099
NC 26659	-	-	-	-	-	516	-	-	-	-	-	516
NC 26660	-	-	-	-	-	3544	-	-	-	-	-	3544
NC 24270	-	-	-	-	-	-	-	-	2125	5262	2125	5262
UP9 UA44C	-	-	-	-	-	-	-	1608	-	-	-	1608
Total studiat	3703	-	9337	62428	-	10993	-	1608	2125	5262	15165	80291

Notă : Total studiat intravilan (15165 mp) + extravilan (80291 mp) = **95456 mp** (vezi titlu memoriu) și următorul tabel centralizator !

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință, conf. ECFI :

Folosința	intravilan *	extravilan	total
- curți construcții	3703 ¹	-	3703
- fâneată	9337 ²	62428	71765
- livadă	-	10993	10993
- drum public (DJ)	2125	5262	7387
- drum forestier	-	1608	1608
Total studiat	15165	80291	95456

* în UTR nr. 1 – „Paltinu 1”

¹ în incinta NC 20854 (complex turistic „Popasul Vlădișor”)

² din care :

- 8760 mp în incinta NC 20854 (complex turistic)

- 107 mp în cadrul NC 27880 (lot 1), 470 mp în cadrul NC 27881 (lot 2) – în care s-a dezmembrat parcela cu NC 27653

2.6. Echipare tehnico – edilitară

În zonă sunt rețele de energie electrică și telefonie.

La Popasul Vlădișor, alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem local.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată, nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

Conform Studiului geotehnic, terenul se prezintă în condiții de stabilitate.

2.8. Disfuncționalități

- realizarea infrastructurii edilitare necesară unui astfel de obiectiv complex (alimentarea cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate și a deșeurilor specifice structurilor turistice, asigurarea agentului termic, etc.)

2.9. Opțiuni ale populației

- Amplasamentul îndeplinește condițiile pentru realizarea unui obiectiv turistic complex :
 - situarea în afara zonelor dens construite
 - izolarea față de arterele aglomerate
 - lipsa oricăror nocivități industriale
 - cadrul natural, clima favorabilă, atractivitatea peisajului (perspectivă panoramică asupra râului Doftana și versanților vestici)
 - compatibilitatea funcțiunilor existente și propuse

- Realizarea unor astfel de obiective vor contribui la :
 - dezvoltarea economică a comunei, prin relansarea turismului rural, itinerant cu valențe culturale și de afaceri, cu condiția protejării cadrului natural și a caracteristicilor tradiționale ale fondului construit
 - protecția mediului înconjurător prin menținerea echilibrului versantului
 - evacuarea naturală și rapidă a apelor de suprafață prin amenajarea corespunzătoare a incintei
 - înfrumusețarea peisajului și exploatarea posibilităților sale pentru turism și agrement
 - identificarea și neutralizarea cauzelor de ordin natural sau antropic care ar putea conduce la apariția și dezvoltarea unor procese de instabilitate a terenului

- Proiectantul prezentei documentații susține realizarea unui astfel de obiectiv care va beneficia de o poziție favorabilă, relief adecvat (zona montană și colinară), un cadru natural deosebit de valoros (păduri, pășuni, livezi) și climă favorabilă.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Comuna Valea Doftanei este recunoscută pentru pitorescul așezării și condițiile excelente de cazare și servire a mesei pe care le oferă unitățile turistice (în mare parte clasificate)
 - Terenul studiat în prezenta documentație este amplasat în zona cunoscută sub denumirea de „Popasul Paltinu”, unde – pe partea stângă a DJ 102 I - este amenajat un parc de picnic și agrement, iar pe partea dreaptă se construiește o unitate turistică privată („Popasul Vlădișor”, conf. ECFI).
 - Suprafața analizată se compune din 2 zone distincte legate prin DJ 102 I, terenurile aparținând domeniului public al comunei și unor proprietari particulari (persoane fizice și juridice).

- Accesul la parcelele studiate se face fie direct din DJ 102 I (viitoarea Centură ocolitoare), fie printr-un drum forestier care se formează din acesta.
 - În zonă sunt rețele de energie electrică (LEA 20 kV) și telefonie.
 - Amplasamentul beneficiază de o expunere favorabilă și perspectivă panoramică asupra Lacului și a Barajului Paltinu.
 - Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI / 2015 sau RAN.
 - Conform PUG aprobat, terenul studiat (95456 mp) este situat parțial în :
 - intravilan, UTR nr. 1 – „Paltinu 1” (15165 mp)
 - extravilan (80291 mp)
- Pentru detalii privind zonele funcționale, vezi precizările de la Pct. 3.2. – Prevederi PUG aprobat.

• Autoritățile publice locale și proprietarii particulari din zonă se asociază în vederea atragerii de fonduri europene în scopul creării unui centru de interes turistic și de agrement într-o zonă neacaparată încă de turismul de masă, inclusiv prin amenajarea peisagistică a locului de campare și asigurarea tuturor facilităților aferente activităților de picnic (mobilier adecvat programului de parc, vetre cu foc deschis pentru grătare, dotări publice - toalete ecologice, punct colectare deșeuri), etc.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ (SC MSS GEOTOPO LANDSURVEYING SRL), vizat de OCPI Prahova a determinat cunoașterea planimetriei, a reliefului local și vecinătăților în zona studiată
- Studiul geotehnic face recomandări pentru realizarea construcțiilor și amenajarea terenului
- Studiul de circulație propune modalități de modernizare a drumurilor din zona studiată, de rezolvare a acceselor și a locurilor de parcare
- Studiul de echipare edilitară propune soluții de rezolvare a utilităților necesare funcționării obiectivelor

3.2. Prevederi din PUG aprobat

Notă f. importantă : Destinația terenurilor conform PUG nu corespunde cu folosința înscrisă în ECFI.

- ▶ Conform PUG aprobat (an 2000), terenul studiat (**95456 mp**) este situat parțial în :
 - **intravilan** (total 15165 mp) în UTR nr. 1 – „Paltinu 1”, din care :
 - 12463 mp în „zona parcuri, complexe sportive, turism, recreere, perdele de protecție” – „P”, subzona „**turism**” – „Pt” (marcat „Hotel 120 loc”), fără indicatori urbanistici precizati
 - 2702 mp în „zona căi de comunicații și construcții aferente” – „C”, sbz. **căi rutiere** – „Cr”
 - **extravilan** (total 80291 mp), din care :
 - 5674 mp : **terenuri ocupate cu căi de comunicații** – „TC”
 - 73009 mp : **terenuri agricole** (fâneată, livadă) – „TAgr”
 - 1608 mp : **terenuri forestiere** (drum Romsilva) – „Tf”

BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** - TEREN STUDIAT - pe zone funcționale conf. PUG aprobat :

Destinația urbanistică	intravilan*	extravilan	total
• zona parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție – „P”, sbz. „turism” – „Pt”	12463	-	12463
• zonă căi de comunicație și constr. aferente - „C”, sbz.căi rutiere - „Cr”	2702	-	2702 ¹
• terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”	-	5674	5674 ²
• terenuri agricole (fâneată, livadă) – „TAgr”	-	73009	73009
• terenuri forestiere (drum) – „TF”	-	1608	1608
Total studiat	15165	80291	95456

* în UTR nr. 1 – „Paltinu 1”

¹ din care : 2125 mp (calea rulare DJ) + 577 mp (parcare)

² din care : 5262 mp (calea rulare DJ) + 412 mp (parcare)

► Profile transversale drumuri :

- DJ 102 I : profil „1 – 1” (17,00 m între aliniamente, cu 7,00 m parte carosabilă
- principale : profil „2 – 2” (12,00 m între aliniamente), cu 6,00 m parte carosabilă
- secundare : profil „3 – 3” (8,00 m între aliniamente), cu 3,50 m parte carosabilă

Notă : Pentru drumurile din zona studiată nu s-au indicat profiluri transversale și retrageri
Pentru terenurile situate în extravilan nu s-au indicat simboluri.

Simbolurile înscrise în tabel au fost atribuite de către proiectantul prezentei documentații.

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

► Terenul studiat se află parțial în zona de protecție :

- tehnică, aferentă LEA 20 kV (12+12 m) și conductă CONPET
- sanitară, aferentă Lacului Paltinu

3.3. Valorificarea cadrului natural

• Amplasamentul este situat parțial în zona de versant și parțial în zona de terasă aferentă Lacului Paltinu, element natural deosebit de valoros și factor revitalizant de confort și recreere pentru obiectivul propus și beneficiind de expunere favorabilă și o splendidă vedere panoramică.

• Construcțiile și anexele aferente obiectivelor turistice vor fi adaptate reliefului local (volumetrie, număr de nivele, aspect arhitectural adecvat zonei de amplasare, etc).

Terenul va fi amenajat în terase, cu ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, alei în trepte, etc.

• După definitivarea procesului de edificare și trasarea aleilor, în cadrul incintelor se vor amenaja spații verzi decorative, plantații de stabilizare a versantului și de protecție (față de fenomene atmosferice ca însorire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, ninsoare).

3.4. Modernizarea circulației

• DJ 102 I va fi amenajat conform profil „1 – 1” din PUG aprobat (17,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parter carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 1,50 m : șanț
- 2 x 1,00 m : spațiu verde
- 2 x 1,50 m : trotuar

Notă : Modernizarea se va efectua simetric față de axul existent, cu cedare de teren de ambele părți ale drumului.

• Drumul forestier va fi amenajat între limitele existente.

Locurile de parcare se vor asigura diferențiat, respectiv :

- în cadrul fiecărei unități turistice, funcție de capacitatea complexului turistic și categoria de confort, conform RGU, Anexa nr. 5, pct. 5.9. (1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare)
- în cadrul parcurii publice amenajate în zona DJ 102 I, pe parcelele aparținând domeniului public județean sau local (pentru vizitatori).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

► Autoritățile publice locale și proprietarii particulari care dețin terenuri se asociază în vederea creării un centru de interes turistic în zona parcului de agrement cunoscut sub denumirea de „Popasul Paltinu” și a complexului „Popasul Vlădișor”, aflat în edificare și amenajare.

• Astfel, conform informațiilor comunicate de proiectantul părții de arhitectură, pe parcelele cu NC 23014, 26657, 26658, 26659, 26660 și 25902 (în suprafață totală de 14914 mp) SC CRC INVESTMENT PROJECT SRL intenționează să edifice următoarele obiective principale : Hotel (155 unități cazare), restaurant exterior, 72 locuri parcare, precum și diverse amenajări exterioare (piscină, terenuri de sport, alei carosabile și pietonale, ziduri de sprijin, spații verzi amenajate, etc.

Clădirile și amenajările propuse vor fi realizate în trepte (urmărind panta terenului) cu nivele retrase, astfel că dinspre drum hotelul se va prezenta ca având regimul de înălțime parter+5 etaje (nivelurile situate sub cota parterului sunt considerate subsoluri).

Conform proiectului de arhitectură, Hotelul dispune la parter de următoarele spații principale :

- recepție + birouri, restaurant, terasă cu jacuzi, anexe pentru clienți și angajați
- unități de cazare cu 1 și 2 camere, officii
- circulații orizontale și verticale

Indicatori spațiali și urbanistici (conform arhitect) :

- Hotel 9S+P+5E :
 - proiecție total etaje pe teren = 4050 mp
 - Ad pentru calcul CUT = 25332 mp
- Ac/Ad Restaurant exterior = 800 mp
- POT = 45%
- CUT = 2,00

• Pe parcela cu NC 20854 (12463 mp) SC DES EXPEET SOLUTION SRL continuă să edifice construcții și amenajări aferente turismului în baza autorizațiilor obținute.

• Pe terenurile aflate în proprietatea comunei, autoritățile locale intenționează amenajeze :
- un parc de agrement pe parcela cu NC 27881 (49281 mp), cu toate dotările și facilitățile necesare
- o parcare publică pe parcela cu NC 27880 (4614 mp)

► Având în vedere cele de mai sus, prezenta documentație va urmări să rezolve : corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile din PUG, modernizarea infrastructurii rutiere și edilitare, stabilindu-se obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor și amenajărilor în teritoriul analizat.

3.5.2. Propuneri urbanistice

- Propunerile urbanistice au avut în vedere rezolvarea următoarelor aspecte :
 - definirea unui nou UTR
 - zonarea funcțională
 - indicatorii urbanistici maximali admiși (POT, CUT, regim de înălțime)
 - soluția de circulație, profil drum acces, aliniamente, regim aliniere
 - volumetrie, aspect arhitectural
 - asigurarea utilităților și a spațiilor verzi

În scopul realizării construcțiilor enunțate, se propun următoarele intervenții urbanistice :

- ▶ schimbare destinație teren (12463 mp) din „zonă parcuri, complexe sportive, turism, recreere, perdele de protecție” – „P”, subzona „turism” – „Pt” și
- ▶ extindere intravilan (78682 mp) pentru :
 - „zonă instituții și servicii” – „IS”
 - „zonă spații verzi, agrement și sport” – „SP”
 - „zonă căi de comunicații și construcții aferente” – „C”, subzona „căi rutiere” – „Cr”
- ▶ stabilire indicatori urbanistici maximali (POT, CUT, Rh) pentru zonele „IS” și „SP”

Indicator	Zona „IS”	Zona „SP”
- POT %	50	30
- CUT	2,0	0,6
- Rh	P+5	P+1

▶ Accesele se vor rezolva dinspre DJ 102 I, direct sau prin drumul forestier, amenajate în baza Studiului de circulație. Spațiile de parcare se vor asigura strict în incintele studiate. Pentru detalii, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu

- ▶ Regimul de construire : izolat
- ▶ Retragerea construcțiilor
 - 13,50 m / ax DJ 102 I, respectiv 5,00 m / aliniament
 - 3,00 m / celelalte limite ale parcelelor
- ▶ Spații verzi amenajate : 25 % în incinta unităților turistice (conf. RGU, Anexa nr. 6, Pct. 6.7.)
- ▶ Se instituie zonă de protecție :
 - tehnică : 12+12 m / LEA 20 kV
 - sanitară : 10 m / Lacul Paltinu
 - 50 m / limita păduri pentru construcții și amenajări, cu avizul Gărzii Forestiere
- ▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 1A**

▶ 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)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale (fără cedare):

Destinația funcțională	intravilan *	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	32154	-	32154
• zona spații verzi, sport și agrement	53317	-	53317
• zona căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	8377	-	8377
• terenuri forestiere (drum forestier - „Tf”)	-	1608	1608
Total studiat	93848	1608	95456

* în UTR nr. 1A

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	EXISTENT			P R O P U Ș		
	intravilan ¹	extravilan	total	intravilan ²	extravilan	total
• zona parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție – „P”, sbz. turism – „PT”	12463	-	-	-	-	-
• zonă instituții și servicii – „IS”	-	-	-	32154	-	32154
• zonă spații verzi, sport și agrement – „SP”	-	-	-	53895	-	53895
• zonă căi de comunicație – „C”, sbz. „Cr”	2702	-	2702	7799	-	7799
• terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”	-	5674	5674	-	-	-
• terenuri agricole (fânață, livadă) – „TAgr”	-	73009	73009	-	-	-
• terenuri forestiere (drum) – „TF”	-	1608	1608	-	1608	1608
Total studiat	15165	80291	95456	93848	1608	95456

BILANȚ TERITORIAL INCINTE - posibilități de ocupare :

ZONA	„IS”		„SP”	
	mp	%	mp	%
- construcții (maxim)	16077,00	50	16168,50	30
- circulații	8038,50	25	10779,00	20
- spații verzi	8038,50	25	26947,50	50
Total zonă	32154,00	100	53895,00	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică : din rețele existente
- alimentarea cu apă potabilă : extindere rețea
- evacuare apelor uzate menajere :
 - bazine etanșe vidanjabile, toalete ecologice – et. I
 - racordare la conducta de canalizare publică, separatoare de grăsimi – et. II
- asigurarea agentului termic : CT (combustibil solid/lichid; electric); surse neconvenționale (panouri solare fotovoltaice și termice, pompe de căldură aer-apă, minieoliene, etc.)
- evacuarea deșeurilor menajere : depozitate selectiv în europubele inscripționate (hârtie, sticlă, plastic, resturi alimentare), amplasate pe o platformă cu posibilități de igienizare și evacuate de un operator de salubritate – pe bază de contract - la o rampă de gunoi autorizată

3.7. Protecția mediului

- Obiectivele proiectate – prin amplasare în teren și rezolvarea funcțională a acceselor și utilităților sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări umane).

- La amplasarea clădirilor și amenajărilor propuse se va avea în vedere panta terenului precum și plantarea de specii de arbori și arbuști pentru stabilizarea solului.

Incintele va fi amenajată în terase, cu ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trotuare în trepte, etc.

- În teritoriul studiat, nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2015 sau în Registrul Arheologic Național care să necesite măsuri speciale de protecție. În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice pe parcursul lucrărilor de execuție, vor fi anunțate în maxim 72 ore – Primăria comunei Valea Doftanei și DJ Cultură Prahova.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost evidențiate :

- terenuri proprietate publică de interes național (Lacul Paltinu, păduri Romsilva)
- terenuri proprietate privată de interes național (drum forestier)
- terenuri proprietate publică de interes județean local (DJ 102 I)
- terenuri proprietate publică de interes local (parc)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Înființarea unei noi structuri de primire turistică va conduce la creșterea puterii economice și atractivității comunei Valea Doftanei

- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei VALEA DOFTANEI
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor solicitate (construcții, drumuri, alei, parcări, rețele, spații verzi, amenajări exterioare, etc.)

Note f. importante :

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investițiilor propuse, administratorii de drept ai terenurilor din zona studiată vor solicita Primăriei comunei 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, amenajări, utilități), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitorii interesați interesați.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

