

## SC ARHIZANE PLAN SRL

Str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (8031 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” subzona „TURISM” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (54 mp) PENTRU „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ” (Sstud = 8672 mp)**

- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI** (cartier Prislop), Calea Brașovului NC 27941 (T73, Cc, Fn 487,489); NC 25161 (T73, Fn 487,489); NC 24741 (T73, Fn 487,489); NC 27045 (T61, 73; Cc, Fn 769, 467, 487)
- Inițiator : **COMUNA VALEA DOFTANEI**

### BORDEROU PIESE SCRISE

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

##### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

##### CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

##### CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

##### CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

### BORDEROU DE PIESE DESENATE

- |              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| PLANȘA NR. 0 | ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU -         |
| PLANȘA NR. 1 | SITUAȚIA EXISTENTĂ -              |
| PLANȘA NR. 2 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE -        |
| PLANȘA NR. 3 | REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - |
| PLANȘA NR. 4 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - |

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului 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 (8031 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, subzona „TURISM ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (54 mp) PENTRU „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ”** (Sstud = 8672 mp)
- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI** (cartier Prislop), Calea Brașovului NC 27941 (T73, Cc, Fn 487, 489); NC 25161 (T73, Fn 487, 489); NC 24741 (T73, Fn 487, 489); NC 27045 (T61, 73; Cc, Fn 769, 467, 487)
- 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 : 21 / aug. 2024

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de :

- schimbare destinație teren (8031 mp) din „zona rezidențială” în „zonă instituții și servicii” și stabilirea reglementărilor pentru amplasarea unor **dotări turistice cu anexele aferente**
- extindere intravilan (54 mp) pentru „zonă căi de comunicație rutieră” (amenajarea străzii Calea Brașovului ca drum de acces la aceste noi obiective).

**Investiția se va derula cu fonduri europene.**

#### **Notă :**

Prezenta documentație urbanistică se elaborează având ca inițiator Comuna Valea Doftanei în baza protocolului de colaborare încheiat între părți și înregistrat la Primărie cu nr. 1371/ 09.07.2024.

► Terenul studiat (**8672 mp**) este situat în intravilan și extravilan și - conform actelor prezentate și ECFI eliberate de OCPI Câmpina - se compune din (de la nord la sud) :

Nr.	NC / Folosința	Proprietar / administrator	intrav.	extrav.	total
1	NC 27941 (T73, Cc, Fn 487, 489)	Piscociu Dragoș Alexandru	1500	-	1500 *
2	NC 25161 (T73, Fn 487, 489)	Piscociu Dragoș Alexandru	1008	-	1008
3	NC 24741 (T73, Fn 487, 489)	Piscociu Dragoș Alexandru	1345	-	1345
4	NC 27045 (T61,73; Cc,Fn 769,467,487)	Piscociu Dragoș-Alexandru	4178	-	4178 **
5	Calea Brașovului (drum)	Comuna Valea Doftanei	587	54	641
Total studiat			8618	54	8672

\* locuință P+1E+2Ep+M; Sc=172,40 mp; Sd=424,30 mp

\*\* locuință D+P+M; Sc=81,00 mp; Sd=207,00 mp (pensiunea „Edenland Doftana”)

### **1.3. Surse documentare**

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 500 (SC TOPOARTITUDE 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.191/10.07.2024 eliberat de Primăria comunei Valea Doftanei (valab.12 luni)
- Studiul geotehnic, verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Studiul de echipare edilitară
- Informații din proiectul de arhitectură (SC OOPY ARHITECTURA SRL)

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ**

#### **2.1. Evoluția zonei**

• Zona de amplasare a terenului studiat a fost introdusă în intravilan în anul 2000 o dată cu reactualizarea Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei în vederea construirii de locuințe și anexe complementare acestora.

Poziția izolată, relieful colinar și cursurile de apă, vegetația, clima și atractivitatea peisajului în orice perioadă a anului constituie atuuiri deosebit de importante pentru investirea în obiective mai ales din sfera recreerii și turismului.

Astfel, în zonă s-au reamenajat gospodării care valorifică turismul agromontan și s-au realizat case de vacanță sau unități turistice omologate (ex. Edenland Doftana, cabana Valea lui Zeghe, Hanul Ancuței, Hanul Doftana, pensiunile Popa's, Valea Doftanei Glamping, etc), favorizate de infrastructura rutieră și edilitară existentă și aspectul civilizat al comunei.

De curând a fost inaugurata sala de sport cu tribună 180 locuri, construită prin fonduri CNI în vecinătatea terenului pe care se desfășoară Festivalul Cașcavelei.

• Proprietarii terenului studiat intenționează să valorifice posibilitățile deosebite oferite de amplasament pentru a realiza un complex turistic și de agrement, investiție de natură să contribuie la completarea mobilării urbanistice a teritoriului și echiparea cu utilități la standarde moderne.

• Prezenta documentație va urmări să rezolve : corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile din PUG, dezvoltarea 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.

#### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul este situat în partea de sud-vest a satului Trăisteni (cartier Prislop), pe terasa malului stâng al râului Doftana.

Vecinătățile terenului pentru care se solicită intervenția urbanistică sunt :

- la N : NC 27842 (teren liber)
- la E : proprietăți particulare (terenuri libere/cu construcții), cu acces din str. N. Grigorescu
- la S : propr. Rîjnoveanu Ionel (teren liber)
- la V : Calea Brașovului

### **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 deșează în râul Doftana.

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

Comuna este străbătură de la nord la sud de râul Doftana care primește o serie de afluenți permanenți, cu debit variat de apă și caracter torențial (văile Floreiului, 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 :

-  $a_g = 0,35$  g

-  $T_c = 1,0$  sec

Categoria geotehnică : **2** (risc moderat)

### **2.4. Circulația**

• Accesul la toate parcele se realizează din Calea Brașovului, drum local care se formează din Calea Doftanei (DJ 102 I) în zona confluenței dintre râul Doftana și pâraiele Negrașul și Prislop.

În zona amplasamentului studiat, Calea Brașovului urmărește malul stâng al râului Doftana și prezintă profilul existent „2 – 2” (6,20 – 5,80 – 8,00 m între aliniamente) cu 3,00 m parte carosabilă.

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

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

► Categoria de folosință a terenului studiat (8672 mp) este „curți construcții, fâneată și drum”, conform tabel :

**BILANT TERITORIAL EXISTENT pe categorii de folosință :**

Categoria de folosință	intravilan	extravilan	total
• curți construcții	933	-	933 *
• fâneată	7098	-	7098
• drum	587	54	641
Total studiat	8618	54	8672

\* în parcele NC 27941 (locuință) și NC 27045 (pensiunea Edenland Doftana)

► Construcții existente în zona studiată :

- Pe parcela cu NC 27045 (4178 mp) funcționează pensiunea turistică Edenland Doftana, compusă din vilă D+P+M cu :
    - Sc = 81,00 mp, Sd = 207,00 mp \*
  - Pe parcela cu NC 27941 (1500 mp) există o locuință P+1E+2Ep+M cu :
    - Sc=172,40 mp; Sd=424,30 mp \*
- \* conform ECFI

**2.6. Echipare tehnico – edilitară**

Pe Calea Brașovului sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie.  
Toate parcelele din zona studiată sunt traversate de LEA 20 kV (zonă protecție tehnică 12+12 m) și al cărui traseu se desfășoară relativ adiacent împrejurii de la drum.  
Construcțiile existente sunt racordate, după caz, la rețelele tehnico-edilitare.  
Evacuarea apelor uzate menajere se realizează în sistem local (bazine vidanjabile)

**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.

Notă f. importantă :

**Nu** s-a confirmat existența în zona studiată a monumentului de arhitectură situat pe Calea Doftanei, prezentat în PUG vechi și înscris cu indicativul nr. 97- I – 14 și implicit zona de protecție pe care acesta o generează teoretic (200 m) și care ar afecta parcelele studiate.

- Având în vedere situarea parțială a terenului în zona de versant, la realizarea construcțiilor și amenajărilor proiectate se va ține seama de recomandările din studiul geologic.

**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.)
- necesitatea executării unor lucrări de consolidare a terenului în pantă, după caz

**2.9. Opțiuni ale populației**

- Amplasamentul îndeplinește condițiile pentru amplasarea unui obiectiv turistic :
  - 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 funcțiilor existente și propuse

• Executarea obiectivului va conduce la valorificarea potențialului natural și dezvoltarea economică a localității, fapt pentru care autoritățile publice locale susțin acest demers prin inițierea prezentei documentații urbanistice, conform protocolului de colaborare încheiat între părți și înregistrat la Primăria comunei Valea Doftanei cu nr. 1371/09.07.2024.

- Realizarea complexului turistic și amenajarea peisagistică aferentă 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**

- Amplasamentul este situat în cartierul Prislop, pe malul stâng al râului Doftana, într-o zonă caracterizată printr-o densitate mai scăzută a fondului construit
  - Accesul la amplasament se efectuează dinspre Calea Doftanei (DJ 102 I) prin strada Calea Brașovului, drum care – în această zonă – urmărește malul stâng al râului Doftana
  - În zonă sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie.
  - Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI / 2015 sau RAN.
  - Conform PUG aprobat, terenul studiat este situat parțial în :
    - intravilan, UTR nr.18, în zona rezidențială – „LM” și zona căi de comunicații rutiere – „Cr”
    - extravilan, în zona terenuri ocupate cu căi de comunicație rutieră – „TC”
  - Amplasamentul este situat într-un cadru natural deosebit ceea ce a favorizat realizarea caselor de vacanță și unităților turistice care valorifică din plin avantajele oferite de amplasament
  - Disfuncționalitățile constau în asigurarea infrastructurii edilitare necesare funcționării la standarde moderne a unui astfel de obiectiv și executarea unor lucrări de consolidare a versantului
    - Pe aceste terenuri se intenționează realizarea - cu fonduri europene - a unui complex turistic cu spații de cazare, servire a mesei și de agrement
    - Prin inițierea prezentei documentații urbanistice, Primăria comunei Valea Doftanei sprijină demersurile investitorilor interesați să contribuie - prin acțiunile lor - la dezvoltarea economică a localității.

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Ridicarea topografică sc. 1 : 500 pentru faza PUZ (SC TOPOARTITUDE SRL), vizat de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și a pantei terenului în zona studiată
- Studiul geotehnic face recomandări pentru realizarea construcțiilor și amenajarea terenului
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de modernizare a drumului din zona studiată, de rezolvare a acceselor în incintă și a locurilor de parcare
- Studiul de echipare edilitară analizează posibilitățile de asigurare a utilităților necesare obiectivului

### 3.2. Prevederi din PUG aprobat

Terenul studiat (8672 mp) are categoria de folosință „curți construcții, fâneață și drum” (Vezi „Bilanț teritorial existent pe categorii de folosință” prezentat la Pct. 2.5. – Ocuparea terenurilor !)

► Conform PUG aprobat, terenul studiat (8672 mp) este situat în :

- intravilan (8618 mp) în UTR nr. 18, din care :
  - 8031 mp în **zona rezidențială-„LM”**, sbz. **predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”** și indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 25%
    - CUT = 0,6
    - Rh = P+2
  - 587 mp în **zona căi de comunicație – „C”**, subzona **căi rutiere – „Cr”**
- extravilan (54 mp), în zona **terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”**

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

Destinația urbanistică	intrav.*	extrav.	total
• zonă rezidențială –„LM”, sbz. predom. rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”	8031	-	8031
• zonă căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	587	-	587
• terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	54	54
<b>Total studiat</b>	<b>8618</b>	<b>54</b>	<b>8672</b>

\* în UTR nr. 18

#### ► Profile transversale

- pentru drumuri principale - profil „2 – 2” (12,00 m între aliniamente) :
  - 6,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 1,00 m : acostament
  - 2 x 1,00 m : șanț
  - 1,00 m : trotuar, pe partea dreaptă
  - 0,75 m (trotuar) + 0,75 m (spațiu verde), pe partea stângă

retrageri : 9,00 m / ax, respectiv 3,00 m / aliniament

Notă : Pentru drumurile din zona studiată nu s-au indicat în PUG profile transversale și retrageri

#### ► Mențiune :

- Terenul studiat se află parțial în zona de protecție tehnică a LEA 20 kV (12+12 m)
- Nu se confirmă existența unor valori de patrimoniu înscrise în LMI sau RAN.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

• Amplasamentul este situat parțial în zona de terasă și parțial în cea de versant situată pe malul stâng al râului Doftana, element natural deosebit de valoros și factor revitalizant de confort și recreere pentru obiectivul propus.

Totodată, beneficiază de o splendidă vedere panoramică asupra dealurilor înverzite (păduri, pășuni, livezi) ce străjuiesc malurile cursului de apă.

Construcțiile și anexele aferente complexului turistic proiectat vor fi adaptate reliefului local (volumetrie, număr de nivele, aspect arhitectural adecvat zonei de amplasare, etc)

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



### **3.4. Modernizarea circulației**

- Pentru modernizarea drumului la parcelele studiate (Calea Brașovului) se propune aplicarea profilului „2 – 2” din PUG aprobat, valabil pentru drumuri principale (12,00 m între aliniamente) :
  - 6,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 1,00 m : acostament
  - 2 x 1,00 m : șanț
  - 1,00 m : trotuar, pe partea dreaptă
  - 0,75 m (trotuar) + 0,75 m (spațiu verde), pe partea stângă

Amenajarea drumului se va face simetric față de axul drumului, cu cedarea unor fâșii de teren de ambele părți. Accesele se vor racorda la drum cu raze de 9 m pe lățimea de minim 6 m.

- În incinte se vor asigura locuri de parcare și spații de manevră pentru obiectivele turistice propuse. Numărul exact al locurilor de parcare se va stabili la următoarele faze de proiectare conform RGU, *Anexa nr. 5, pct. 5.10. – Construcții de turism*, în funcție de capacitatea complexului turistic și categoria de confort.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

Proprietarii terenurilor intenționează să edifice un complex turistic tip „resort” de 5\* și glamping 4\*, constând în : spații de cazare, alimentație publică, agrement și sport – pentru care s-au demarat procedurile de **accesare a fondurilor europene**.

- În incintă se mai pot amplasa construcții și amenajări aferente obiectivelor propuse, respectiv :
- anexe funcționale (garaj, magazie lemne, unelte și accesorii de grădină, punct PSI, etc.)
  - birouri și locuință de serviciu pentru personalul de pază și întreținere
  - construcții și amenajări ambientale în aer liber pentru odihnă și relaxare (piscină, ciubăr, foisoare, terase acoperite / neacoperite, grătar, vatră, etc.)
  - adăposturi (țarcuri) pentru animale de pază și companie
  - sere și solarii legume, fructe și flori pentru consum propriu
  - spații verzi și amenajări peisagistice, mobilier de grădină
  - alei carosabile și pietonale, parcări, trotuare în trepte
  - lucrări de sistematizare a terenului (ziduri de sprijin, terasamente, drenuri, rigole, după caz)
  - împrejurimi perimetrare și despărțitoare, semnalistică, panouri publicitare, etc
- 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



### 3.5.2. Propuneri urbanistice

- ▶ schimbare destinație teren (8031 mp) din „zonă rezidențială” – „LM”, parțial în :
  - **zonă instituții și servicii – „IS”**, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 40 %
    - CUT = 1,2
    - Rh = S/D+P+2+M

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

- **zonă căi de comunicație – „C”**, subzona **căi rutiere – „Cr”**

▶ Accesul se va efectua din Calea Brașovului, amenajată conform Studiului de circulație, funcție de traficul estimat și dezvoltarea viitoare a zonei.

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

Pentru detalii suplimentare, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu.

- ▶ Retragerea construcțiilor :

- față de drum (cu condiția întocmirii unui studiu de coexistență privind amplasarea în zona de protecție 12 m / ax LEA 20 kV), conform profil „2 – 2” :

- 9,00 m / ax existent
- 3,00 m / aliniament propus

- față de celelalte laturi ale incintelor : 3,00 m

- ▶ Regim de construire : **izolat**

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

- ▶ Se instituie zonă de protecție sanitară 15 m / albia minoră a cursului de apă Doftana

- ▶ 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)

- ▶ Terenul studiat va aparține noului UTR nr. 18.1

#### BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația funcțională	intravilan *
• zona instituții și servicii – „IS”, subzona turism – „ISt”	8031
• zona căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	641
Total studiat	8672

\* în UTR nr. 18.1

#### BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	EXISTENT			PROPUȘ		
	intravilan *	extrav.	total	intravilan **	extrav.	total
• zona instituții și servicii – „IS”, sbz. turism – „ISt”	-	-	-	8031	-	8031
• zonă rezidențială – „LM”, sbz. predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”	8031	-	8031	-	-	-
• zonă căi de comunicație – „C”, sbz. căi rutiere – „Cr”	587	-	587	641	-	641
• terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	54	54	-	-	-
Total studiat	8618	54	8672	8672	-	8672

\* în UTR nr. 18

\*\* în UTR nr. 18.1

## **BILANȚ TERITORIAL ZONA „IS” - posibilități de ocupare :**

ZONA „IS”	mp	%
- construcții (maxim)	3212,40	40
- circulații	2810,85	35
- spații verzi	2007,75	25
Total zona „IS”	8031,00	100

**Notă :** Mobilarea prezentată în Planșa nr. 5 este orientativă, aceasta putând suferi modificări la fazele următoare de proiectare, cu condiția respectării reglementărilor stabilite prin PUZ.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentarea cu energie electrică : din rețele stradale existente
- alimentarea cu apă : din rețeaua stradale existente
- evacuarea apelor uzate menajere :
  - bazine etanșe vidanjabile, evacuate printr-o firmă de specialitate – etapa I
  - racordare la conducta de canalizare publică – etapa 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.  
Incinta 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 (râul Doftana)
  - terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
  - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
  - terenuri care se cedează pentru modernizare/lărgire drum

## 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, parcuri, rețele, spații verzi, amenajări exterioare, etc.)

### **Note f. importante :**

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării fiecăreia din investițiile propuse, administratorii de drept ai terenului 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 unor astfel de obiective.

• 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**

