

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI
ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA,
JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

CUPRINS

1. CONTEXT

- 1.1 Date inițiator
- 1.2 Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal
- 1.3 Obiective Plan Urbanistic Zonal
- 1.4 Zonă de studiu PUZ. Argumentare
- 1.5 Surse documentare
- 1.6 Prezentare investiție / operațiuni propuse
- 1.7 Indicatori propuși
- 1.8 Modul de integrare a investiției propuse în zonă
- 1.9 Prezentare consecințe economice și sociale la nivelul UAT Valea Doftanei
- 1.10 Costuri aferente investiției

2. DATE GENERALE

- 2.1 Denumire proiect / Obiectiv investiție
- 2.2 Amplasament
- 2.3 Inițiator investiție
- 2.4 Elaborator studiu de oportunitate
- 2.5 Suprafața estimată a amplasamentului
- 2.6 Situație juridică terenuri

3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

- 3.1 Evoluția zonei
- 3.2 Încadrare în localitate
- 3.3 Elemente cadru natural
- 3.4 Circulații
- 3.5 Ocupare terenuri
- 3.6 Echipare edilitară
- 3.7 Probleme de mediu
- 3.8 Disfuncționalități situație existentă

4. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 4.1 Prezentare propunere urbanistică
- 4.2 Încadrare în prevederile Planului Urbanistic General
- 4.3 Valorificarea cadrului natural
- 4.4 Modernizarea circulației
- 4.5 Zonificare funcțională
- 4.6 Dezvoltare echipare edilitară
- 4.7 Protecția mediului
- 4.8 Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

1. CONTEXT

1.1 Date inițiator

Inițiatorul investiției propuse prin prezenta documentație:

RICHEA MIRCEA

Sat Teșila, Comuna Valea Doftanei

1.2 Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Conform Certificat de Urbanism Nr. 133 din 16.05.2024, terenul proprietate privată, având N.C.25952, ce a generat prezenta documentație, este încadrat în intravilanul comunei Valea Doftanei, sat Teșila.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1 / 14.01.2000, terenul încadrat astfel:

UTR 15 – Sat Teșila – ZONA LM, respectiv

SUBZONA LMp - zona predominant rezidențială cu restricții pentru monumente de arhitectură.

Întrucât propunerea de investiție vizează funcțiuni precum unități de cazare și alimentație publică, este necesară realizarea prezentei documentații. De asemenea, necesitatea vine inclusiv din situația existentă a terenului, având geometrie neregulată și declivitate ridicată, ce presupune reglementări specifice, precum și zona destinată accesului și asigurarea dotărilor necesare.

1.3 Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform Art. 47, Alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

Conform Art. 47, Alin. (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:*

- organizarea rețelei stradale
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane
- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

- *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform Ghidului Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Acesta are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului, în context UAT Valea Doftanei și să stabilească direcțiile de dezvoltare a acestei zone, prin reglementarea terenurilor cuprinse în zona de studiu, în așa fel încât să rezulte un țesut unitar, adaptat la cerințele și nevoile actuale, prin noi reglementări cu privire la:

- regimul de construire
- funcțiunea zonei
- regim de înălțime
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- amplasarea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- organizarea rețelei stradale – stabilirea accesului din drumul public
- identificare necesitate constituirea unei servituți în vederea utilității viitoare
- statutul juridic și circulația terenurilor

1.4 Zonă de studiu PUZ. Argumentare

Conform Certificat de Urbanism Nr. 133 din 16.05.2024, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 4.802,10 metri pătrați, conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, respectiv de 4.858,80 metri pătrați conform măsurători cadastrale, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 2.736,00 metri pătrați conform acte, respectiv 2.735,77 metri pătrați conform măsurători cadastrale.

Zona de studiu PUZ a fost stabilită în funcție de destinația terenurilor învecinate și deschiderea la stradă a acestora.

1.5 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificat de Urbanism Nr. 133 din 16.05.2024, valabil 12 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni
- Planul Urbanistic General al municipiului Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1/ 14.01.2000

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”

ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, înlocuit de Ordin MDLPA 172/2023 - Reglementarea tehnică "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022", din 01.02.2023.

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova Subcarpatică
- Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

1.6 Prezentare investiție / operațiuni propuse

Pentru terenul ce a generat prezenta documentație se propune dezvoltarea acestuia cu scopul de a găzdui activități turistice, respectiv unități de cazare și alimentație publică.

Toate acestea sunt incluse într-un proiect care ține cont de utilizarea cât mai eficientă a terenului, asigurând buna funcționare a activităților, dotarea terenului din punct de vedere al spațiilor verzi, instalații tehnico-edilitare, organizarea circulațiilor, stabilirea numărului necesar de locuri de parcare, etc., în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Reglementarea terenurilor cuprinse în zona de studiu este realizată în urma analizei situației existente, cu scopul de a genera o zonă cu un caracter unitar, care să răspundă nevoilor actuale ale utilizatorilor.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

1.7 Indicatori propuși

LMTp - ZONĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI UNITĂȚILOR DE CAZARE CU CAPACITATE REDUSĂ, AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

POT maxim = 30,00 %

CUT maxim = 0,6 (creștere de 20,00% față de valoarea existentă, propusă prin PUG)

R.H. maxim = P+2E

1.8 Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Prezenta documentație propune o soluție ce se află la intersecția dintre situația existentă și tendința de dezvoltare a localității, cu respectarea legislației în vigoare.

1.9 Prezentare consecințe economice și sociale la nivelul UAT Valea Doftanei

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice existente, prin adaptarea lor la tendința de dezvoltare a comunei aduce următoarele beneficii comunității UAT Valea Doftanei:

- dezvoltarea ofertei de unități de cazare, dar și de activități complementare, realizate la standarde actuale, precum și a serviciilor complementare vor aduce venituri bugetului local, prin taxele și impozitele generate și vor crea noi locuri de muncă.

1.10 Costuri aferente investiției

Categoriile de costuri aferente lucrărilor propuse în prezenta documentație se împart în:

- Costuri aferente investiției, suportate de către inițiator. Nu vor exista costuri aflate în sarcina Administrației Publice Locale a UAT Valea Doftanei pentru această investiție.

2. DATE GENERALE

2.1 Denumire proiect / Obiectiv investiție

Plan Urbanistic zonal pentru modificare reglementări urbanistice existente și adaptarea lor la tendința de dezvoltare a zonei, Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, județ Prahova

2.2 Amplasament

N.C. 25952, str. Calea Mogoșoaiei, nr. FN, intravilan, sat Teșila, comuna Valea Doftanei, județ Prahova

2.3 Inițiator investiție

RICHEA MIRCEA

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

2.4 Elaborator studiu de oportunitate

ALTUMI STUDIO SRL

Urb. Alexandru Băjenaru, specialist RUR Dz0, E

Urb. Alexandra Tudor, specialist RUR Dz1, Dz2, E

2.5 Suprafața estimată a amplasamentului

Conform Certificat de Urbanism Nr. 133 din 16.05.2024, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 4.802,10 metri pătrați, conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, respectiv de 4.858,80 metri pătrați conform măsurători cadastrale, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 2.736,00 metri pătrați conform acte, respectiv 2.735,77 metri pătrați conform măsurători cadastrale.

2.6 Situație juridică terenuri

Terenul ce a generat prezenta documentație, având Nr. Cad. 25952 se află în proprietate privată a persoanelor fizice Richea Mircea și Richea Rodica, conform Extrasului de Carte Funciară.

Terenul având Nr. Cad. 25587 se află de asemenea în proprietate privată a persoanelor fizice Richea Mircea și Richea Rodica.

Acestea sunt delimitate de terenuri ce aparțin domeniului public al UAT Valea Doftanei, respectiv terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

3.1 Evoluția zonei

Comuna Valea Doftanei, anterior cunoscută sub numele de Teșila, este situată în județul Prahova, compusă din satele Teșila și Trăisteni. Numele său derivă de la râul Doftana, care străbate comuna de la Pasul Predeluș până la lacul de acumulare Paltinu, oferind un peisaj spectaculos de-a lungul celor 30 de kilometri ai săi. Localitatea se află în partea de nord-vest a județului, la poalele Munților Baiului și Grohotiș, iar accesul este asigurat de șoseaua DJ1021, care leagă comuna de Șotriile și Câmpina.

Istoria localității se întinde până în secolul al XVI-lea, când satele Teșila și Trăisteni au fost atestate documentar și au fost înfeudate diferitelor mănăstiri din zonă. În perioada interbelică, comuna purta numele de Teșila și avea în componență satele Teșila, Prislopul, Negrașul și Trestieni, cu o populație de aproximativ 2816 locuitori. Economia locală se baza pe activități tradiționale precum morile, fierăstraiele și pivele.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

După reformele administrative din anii '50 și '60, comuna a fost inclusă în raionul Câmpina și, ulterior, a fost unită sub numele de Valea Doftanei în 1968, făcând parte din județul Prahova. Evoluția urbanistică a comunei a fost influențată de potecile istorice de legătură cu Transilvania și de infrastructura modernizată dezvoltată în prezent. Astăzi, comuna Valea Doftanei reprezintă un loc în care tradiția se îmbină cu progresul, oferind un cadru natural deosebit și o comunitate diversă și dinamică.

3.2 Încadrare în localitate

Terenul ce a generat această documentație este situat în zona de nord a UAT Valea Doftanei, în sat Teșila.

Terenul ce a generat PUZ (N.C. 25952) are următoarele vecinătăți:

- la Nord – proprietate privată a persoanelor fizice
- la Vest – proprietate privată a persoanelor fizice
- la Sud - proprietate privată a persoanelor fizice (teren ce aparține inițiatorului)
- la Est - domeniul public al UAT Valea Doftanei

Zona de studiu P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la Nord – proprietate privată a persoanelor fizice, domeniul public al UAT Valea Doftanei (Strada Calea Mogoșoaiei)
- la Vest – proprietate privată a persoanelor fizice
- la Sud – proprietate privată a persoanelor fizice
- la Est – proprietate privată a persoanelor fizice

3.3 Elemente cadru natural

În prezent, terenul ce a generat PUZ are destinația fâneață conform Extras de Carte Funciară și prezintă construcții și amenajări interioare ale incintei.

Ulterior emiterii avizului de oportunitate, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ, precum și studiul de stabilitate, pentru a stabili condițiile viitoare de construire.

3.4 Circulații

Accesul principal (auto și pietonal) către terenul ce a generat PUZ se realizează din strada Calea Mogoșoaiei.

3.5 Ocupare terenuri

Imobilul ce a generat documentația prezintă construcții și amenajări ale terenului.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

Modul de ocupare a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații rezultă din graficele de mai jos (calculare realizate în baza măsurătorilor topografice efectuate):

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ – EXISTENT – zonificare funcțională		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
Lmp - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ	4.473,36	92,06
CIRCULAȚII CAROSABILE DOMENIUL PUBLIC	240,77	4,95
CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIU PUBLIC	144,67	2,99
TOTAL	4.858,80	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ – EXISTENT – utilizarea terenurilor		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
CONSTRUCȚII ȘI ANEXE EXISTENTE	424,56	8,73
TEREN DE SPORT	293,09	6,03
LUCIU DE APĂ - IAZ AMENAJAT	70,58	1,45
CIRCULAȚIE OCAZIONAL PIETONALĂ/ZONĂ LOCURI PARCARE	212,12	4,36
SPAȚII LIBERE: VEGETAȚIE	2.942,83	60,56
ALEI, PLATFORME	410,99	8,46
ZONĂ PANOURI FOTOVOLTAICE	119,21	2,45
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ DOMENIU PUBLIC	240,77	4,95
CIRCULAȚIE PIETONALĂ DOMENIU PUBLIC	144,65	3,01
TOTAL	4.858,80	100

BILANȚ TERITORIAL TEREN N.C.25952 - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
CONSTRUCȚII ȘI ANEXE EXISTENTE	424,56	15,51
TEREN DE SPORT	293,09	10,71
LUCIU DE APĂ - IAZ AMENAJAT	70,58	2,57
CIRCULAȚIE OCAZIONAL PIETONALĂ/ZONĂ LOCURI PARCARE	85,05	3,10
SPAȚII LIBERE: VEGETAȚIE, ALEI, PLATFORME	1.862,49	68,11
TOTAL	2.735,77	100

3.6 Echipare edilitară

Pentru noile construcții va fi asigurat accesul la rețelele tehnico – edilitare publice, sau din sursă proprie, după caz, în baza avizelor ce vor fi obținute de la fiecare instituție în parte.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 133 din 16.05.2024 echiparea edilitară a terenurilor se va realiza respectând următoarele:

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

- se va face în conformitate cu art. 27 corelat cu art. 13 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

- prevederile acestuia, elaborate în conformitate cu normele de igienă în vigoare stabilesc faptul că terenurile destinate dezvoltării localității trebuie să dispună de posibilități de alimentare cu apă și energie electrică, precum și de îndepărtare și neutralizarea apelor uzate: -în localitate neexistând decât parțial rețele de alimentare cu apă și canalizare, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30,00 m între fântâni și fose septice, precum și prevederile Codului Civil.

3.7 Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu.

3.8 Disfuncționalități situație existentă

La nivelul amplasamentului PUZ nu se identifică disfuncționalități.

4. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Încadrare în prevederile Planului Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1 / 2000, terenul N.C: 25952 este reglementat conform

UTR 15 – Sat Teșila – ZONA LM, respectiv subzona

LMp - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ

Utilizări admise:

- construcții de locuit cu regim de înălțime P, P+1, P+2;
- dotări social culturale aferente locuințelor;
- dotări comerciale;
- servicii profesionale sociale și personale;
- activități nepoluante și care nu atrag un trafic mare de circulație al mașinilor grele;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime parter și maximum P+1.

Utilizări admise cu condiționări:

- oricare din utilizările permise cu condiția obținerii avizului privind protejarea impusă față de monumentele de arhitectură, zona liniilor electrice, zona rețelelor edilitare;
- oricare din utilizările permise pentru extinderile de intravilan cu excepția loturilor cu o lățime mică de 8,00 metri în conformitate cu art. 30 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

- oricare din utilizările permise cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară față de sursele de apă și acumulările de apă, cimitire.

POT maxim = 20,00%

CUT maxim = 0,5

4.2 Prezentare propunere urbanistică

Reglementările propuse prin prezenta documentație sunt adaptate la situația actuală a terenurilor, urmărindu-se dezvoltarea pe termen lung a zonei.

Astfel principalele propuneri au la bază:

- schimbarea zonei funcționale într-una cu caracter turistic
- modificarea indicatorilor urbanistici, în conformitate cu noile funcțiuni propuse
- stabilirea condițiilor de construire pe teren, prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de proprietate, zonele de acces și/sau posibile zone de servitute / obiective de utilitate publică, dacă va fi cazul
- stabilire procente minime de spații verzi și număr minim de locuri de parcare, în conformitate cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare.

Astfel, prezentul PUZ propune următoarea zonă funcțională:

LMp - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ

se transformă în următoarea subzonă:

LMTp - ZONĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI UNITĂȚILOR DE CAZARE CU CAPACITATE REDUSĂ, AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Utilizări admise

- Construcții de locuit cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E;
- Structuri de primire turistică cu funcția de cazare
- Structuri de primire turistică cu funcția de alimentație publică
- Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită, terenuri de sport), construcții pentru echiparea tehnică, panouri de informare și semnalizare turistică, împrejurimi
- Activități comerciale: Comerț nealimentar și de proximitate, Magazin general, Comerț alimentar;
- Echipamente edilitare: construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități,

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructură urbană majoră etc., stații de încărcare autovehicule electrice

- Dotări social culturale și de agrement aferente locuințelor și unităților de primire turistică;
- Dotări comerciale;
- Servicii profesionale sociale și personale;
- Activități nepoluante și care nu atrag un trafic mare de circulație al mașinilor grele;
- Mobilier urban, totemuri publicitare, amenajări spații de joacă și odihnă;
- Semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivelor propuse;

POT maxim = 30,00 %

CUT maxim = 0,6 (creștere de 20,00% față de valoarea existentă, propusă prin PUG)

R.H. maxim = P+2E

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Noile construcții vor fi amplasate cu o retragere de minim 3,00 metri față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și cele posterioare

Noile construcții vor fi amplasate conform normelor Codului Civil și a prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, dacă va fi cazul.

Ulterior obținerii Avizului de Oportunitate, vor fi detaliate toate reglementările propuse și adaptate condițiilor avizelor ce vor fi obținute conf. Certificatului de Urbanism, după caz.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
LMTp - ZONĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI UNITĂȚILOR DE CAZARE CU CAPACITATE REDUSĂ, AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE	4.473,36	92,06
CIRCULAȚII CAROSABILE	240,77	4,95
CIRCULAȚII PIETONALE	144,67	2,99
TOTAL	4.858,80	100

4.3 Valorificarea cadrului natural

Se va evita impermeabilizarea terenurilor peste minimul necesar, pentru a contribui la îmbunătățirea microclimatului și pentru a oferi un cadru antropoc calitativ.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

De asemenea, se va respecta procentul minim de spații verzi în conformitate cu legislația în vigoare. Suprafețele de spații verzi vor fi propuse la sol, sau, acolo unde este posibil, sub formă de terase verzi. Amplasarea acestora va urmări de asemenea, completarea și îmbunătățirea aspectului peisagistic al terenului.

4.4 Modernizarea circulației

Accesul principal (auto și pietonal) către terenul ce a generat PUZ se realizează în mod direct din strada Calea Mogoșoaiei (drum comunal). Profilul actual al străzii nu va fi afectat de investițiile viitoare.

Ținând cont de situația actuală a terenurilor (declivitate, regim de construire), precum și a faptului că imobilele având N.C. 25952, respectiv N.C. 25587 aparțin aceluiași proprietar, locurile de parcare necesare investiției aferente terenului ce a generat prezenta documentație vor fi asigurate parțial și pe suprafața imobilului N.C. 25587, prin instituirea servituții în vederea utilității viitoare. Acestea se vor asigura fără a perturba circulația de pe domeniul public.

Astfel, numărul de locuri de parcare necesare se va asigura cu respectarea art.33, respectiv Anexa Nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor privind proiectarea parcajelor, aflate în vigoare.

Astfel, pentru investiția propusă (12 unități de cazare) vor fi asigurate locuri de parcare astfel:

- 4 locuri de parcare în incinta terenului N.C. 25952
- Minim 8 locuri de parcare în incinta terenului N.C. 25587 (aparținând aceluiași proprietar), prin instituirea servituții în vederea utilității viitoare.

Numărul și conformarea finală a acestora vor fi stabilite la faza DTAC, respectând reglementările prezentei documentații ce va fi aprobată.

4.5 Dezvoltare echipare edilitară

Pentru terenul reglementat prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări tehnico-edilitare necesare, în funcție de tipul investiției, prin racordarea la rețelele publice tehnico - edilitare existente în zonă, ori din sursă proprie, după caz, în baza avizelor ce vor fi obținute ulterior obținerii Avizului de Oportunitate.

4.6 Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TEȘILA, JUDEȚ PRAHOVA
STUDIU DE OPORTUNITATE

- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperare terenuri degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;

4.7 Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va stabili obiectivele de utilitate publică din zona de reglementare, existente sau propuse, dacă va fi cazul.

Planșa aferentă situației proprietății asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri domeniul public (de interes național, județean, local)
- Terenuri domeniul privat (de interes național, județean, local)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

De asemenea, se va stabili și necesitatea, după caz, a instituirii ser servituții în vederea utilității viitoare asupra terenului N.C. 25587.

4.9 Concluzii

Planul urbanistic zonal va reglementa terenurile cuprinse în zona studiată, în baza analizei contextului social, cultural, natural, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, obiectivele de utilitate publică și circulația terenurilor, etc.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,
Urb. Alexandra Tudor

Verificat,
Urb. Alexandru Băjenaru