

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

## 1. CONTEXT

### 1.1 Date inițiator

Inițiatorul investiției propuse prin prezenta documentație:

**SC ZIRA COM SRL**

Sat Teșila, Comuna Valea Doftanei

### 1.2 Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Conform Certificat de Urbanism Nr. 84 din 03.04.2024, terenul proprietate privată, având N.C.23000, ce a generat prezenta documentație, este încadrat în intravilanul comunei Valea Doftanei, sat Trăisteni.

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

UTR 34 – Sat Trăisteni – ZONA A, respectiv

SUBZONA AS - activități recreative și de agrement, activități agricole, locuințe și funcțiuni complementare.

Întrucât propunerea de investiție vizează funcțiuni precum unități de cazare, spații de evenimente și spații administrative, este necesară realizarea prezentei documentații. De asemenea, necesitatea vine inclusiv din situația existentă a terenului, având geometrie neregulată, ce presupune reglementări specifice, precum și zona destinată accesului și stabilirea necesității dreptului de servitute de trecere, ținând cont de amplasarea acestuia în proximitatea zonei de curbă a străzii Calea Mocăniței.

### 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*

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- 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)
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- organizarea rețelei stradale – stabilirea accesului din drumul public
- identificare necesitate instituire drept de servitute de trecere
- statutul juridic și circulația terenurilor

## 1.4 Zonă de studiu PUZ. Argumentare

---

Conform Certificat de Urbanism Nr. 84 din 03.04.2024, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 6.289,00 metri pătrați, conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 3.871,00 metri pătrați conform acte, respectiv 4.143,00 metri pătrați conform măsurători cadastrale.

Zona de studiu PUZ a fost stabilită în funcție de destinația terenurilor învecinate, respectiv terenuri forestiere, aparținând Ocolului Silvic Câmpina.

## 1.5 Surse documentare

---

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificat de Urbanism Nr. 84 din 03.04.2024, valabil 12 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

- Planul Urbanistic General al municipiului Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1/ 14.01.2000
- 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;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- 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 mixte, respectiv unități de cazare, spații pentru evenimente și spații administrative.

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 TRĂISTENI, JUDEȚ PRAHOVA  
STUDIU DE OPORTUNITATE

## 1.7 Indicatori propuși

### MT - ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI DE INTERES TURISTIC ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ACESTORA

**POT maxim** = 50,00 %

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

**R.H. maxim** = P+1E+M

## 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 respectare 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, respectiv persoana juridică Zira Com Srl. 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 Trăisteni, județ Prahova

### 2.2 Amplasament

N.C. 23000, str. Calea Mocăniței, nr. 502, intravilan, sat Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județ Prahova

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

## 2.3 Inițiator investiție

ZIRA COM SRL

## 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. 84 din 03.04.2024, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 6.289,00 metri pătrați, conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 3.871,00 metri pătrați conform acte, respectiv 4.143,00 metri pătrați conform măsurători cadastrale.

## 2.6 Situație juridică terenuri

Terenul ce a generat prezenta documentație se află în proprietate privată a persoanei juridice ZIRA COM SRL, fiind delimitat de terenuri ce aparțin domeniului public al UAT Valea Doftanei, respectiv domeniului public al statului.

## 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.

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.

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

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 Trăisteni.

Terenul ce a generat PUZ (N.C. 23000) are următoarele vecinătăți:

- la Nord – strada Calea Mocăniței
- la Vest – domeniul public al statului
- la Sud - domeniul public al statului
- la Est - domeniul public al statului

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

- la Nord – zonă forestieră
- la Vest – zonă forestieră – Ocolul Silvic Câmpina
- la Sud – zonă forestieră – Ocolul Silvic Câmpina
- la Est – terenuri domeniul UAT Valea Doftanei

## 3.3 Elemente cadru natural

---

În prezent, terenul ce a generat PUZ are destinație curți construcții 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 pentru a stabili condițiile de construire.

## 3.4 Circulații

---

Accesul principal către terenul ce a generat PUZ se realizează din strada Calea Mocăniței, prin intermediul terenului aparținând Ocolului Silvic Câmpina. Accesul a fost menținut în acest mod încă de la trecerea în posesia prezentului proprietar.

## 3.5 Ocupare terenuri

---

Imobilul ce a generat documentația este în prezent, liber de construcții.

Modul de ocupare a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații rezultă din graficele de mai jos:

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
AS - ACTIVITĂȚI RECREATIVE ȘI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI AGRICOLE, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4.143,00	65,88
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1.226,44	19,50
SPAȚII AFERENTE DRUMULUI DJ 102 (STR. CALEA MOCĂNIȚEI)	919,56	14,62
<b>TOTAL</b>	<b>6.289,00</b>	<b>100</b>

BILANȚ TERITORIAL TEREN N.C.23000 - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
CONSTRUCȚII EXISTENTE	674,31	16,28
ANEXE: FOIȘOR, PLATFORME ACOPERITE	893,61	21,57
SPAȚII PIETONALE / OCAZIONAL CAROSABILE	948,99	22,91
SPAȚII VERZI / NEAMENAJATE	1.626,09	39,25
<b>TOTAL</b>	<b>4.143,00</b>	<b>100</b>

### 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. 84 din 03.04.2024, terenul N.C. 23000 prezintă posibilități de racordare la rețelele de energie electrică și telefonie.

### 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: 23000 este reglementat conform

**UTR 34 – Sat Trăisteni – ZONA A, respectiv subzona**

**AS - ACTIVITATI RECREATIVE ȘI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI AGRICOLE, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Utilizări admise:

- ferme agricole, ferme zootehnice



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

- canton silvic
- amenajări piscicole
- depozite
- construcții de birouri, construcții de producție, anexe gospodărești, depozite, spații de depozitare
- spații verzi și perdele de protecție.

### Utilizări admise cu condiționări:

- construcții aferente activităților agricole;
- spații de depozitare;
- construcții de locuințe;
- locuințe sociale și spații sociale (cantine, etc.) cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare

**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 mixtă, cu servicii și activități de interes 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:

**AS - ACTIVITĂȚI RECREATIVE ȘI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI AGRICOLE, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

se transformă în următoarea subzonă:

**MT - ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI DE INTERES TURISTIC ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ACESTORA**

### Utilizări admise

- Structuri de primire turistică cu funcția de cazare (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, vile turistice, cabane turistice, popasuri turistice)

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

- Structuri de primire turistică cu funcția de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării)
- săli de evenimente, conferințe, etc.
- sedii administrative ale unor firme locale și supralocale.
- 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) construcții pentru echiparea tehnică, panouri de informare și semnalizare turistică, împrejurimi
- activități comerciale: Comerț nealimentar și de proximitate, Magazin general, Supermagazin (supermarket), Piață agroalimentară, 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, 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
- 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** = 50,00 %

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

**R.H. maxim** = P+1E+M

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Noile construcții vor fi amplasate cu o retragere de minim 5,00 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.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
MT - ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI DE INTERES TURISTIC ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ACESTORA	4.143,00	29,64
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ - DJ 102I (STR. CALEA MOCĂNIȚEI)	1.226,44	19,50
SPAȚII AFERENTE DRUMULUI DJ 102I (STR. CALEA MOCĂNIȚEI)	919,56	14,62
<b>TOTAL</b>	<b>6.289,00</b>	<b>100</b>

### 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.

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 către terenul ce a generat PUZ se realizează din strada Calea Mocăniței (DJ102I), prin intermediul terenului aparținând Ocolului Silvic Câmpina. Accesul a fost menținut în acest mod încă de la trecerea în posesia prezentului proprietar.

Ținând cont de faptul că în prezent accesul terenului este amenajat prin cadrul terenului aparținând Ocolului Silvic Câmpina (pe o suprafață de aprox. 49,92 metri pătrați), precum și a faptului ca terenul se află în zona de curbă a str. Calea Mocăniței, se propune păstrarea accesului existent, cu modificările ulterioare (asigurarea accesul printr-o cale de acces de minim 4,00 metri lățime), conform legislației în vigoare. Astfel, accesul din drumul public se va realiza prin servitute de trecere (pe o suprafață de aproximativ 54,89 metri pătrați), în baza acordului prealabil al Ocolului Silvic Câmpina.

### 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 sin 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:

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- 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 dreptului de servitute de trecere, asupra terenului aparținând Ocolului Silvic Câmpina, în vederea păstrării (și extinderii) drumul de acces către terenul N.C. 23000.

## 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