

## **SC ARHIZANE PLAN SRL**

Str. Rudului nr. 76, Ploiești

### **PUZ :**

**RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (9485 mp)  
DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE DRUM ACCES**  
(Sstud = 10307 mp)

- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI**, pct. „Poiana Mare”, str. Arcului  
T 68, Fn 321,322 (NC 25595); T 68, Fn 328 (NC 25596)
- 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 - SC. 1:5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1:500

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 : **RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (9485 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud=10307 mp)**
- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI**, pct. „Poiana Mare”  
T 68, Fn 321,322 (NC 25595); T 68, Fn 328 (NC 25596); drum
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZIONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA VALEA DOFTANEI**, repr. primar Lucian Vileford Costea
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : 60 / dec. 2022

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de :

- ridicare a interdicției temporare de construire (până la întocmire PUZ/PUD),
- schimbare destinație teren (9485 mp) din „zona rezidențială” în „**zonă instituții și servicii**”
- stabilirea reglementărilor pentru amplasarea unui **complex turistic cu anexele aferente**
- amenajarea drumului de acces la acest nou obiectiv.

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

**Notă :** Documentația urbanistică (PUZ) se elaborează având ca inițiator Comuna Valea Doftanei în baza protocolului de colaborare încheiat între părți și înregistrat la Primăria comunei cu nr. 17339 din 09.12.2022.

► Terenul studiat (**10307 mp**) este situat în **intravilan** și se compune din :

- **6016 mp** (din măsurători; 5937 mp din acte; T 68, Fn 321,322; NC 25595), proprietate SC ALLTUR SRL conform contractului de vânzare nr. 3475/28.09.2018 <sup>1</sup> și ECFI \*, repr. prin asociat unic și administrator Cîrstea V. Vasile - Liviu
- **3469 mp** (T 68, Fn 328; NC 25596) : proprietatea soților Cîrstea V. Vasile - Liviu și Cîrstea Gabriela - Cristina, conform contractului de vânzare nr. 1971/15.06.2018 <sup>1</sup> și ECFI \*
- **822 mp** : drum (domeniu public local, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare)

<sup>1</sup> autentificate de NP Vasile Săvulescu din mun. Cămpina

\* eliberate de OCPI Cămpina

### **1.3. Surse documentare**

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 500 (SC MSS GEOTOPO LAND SURVERYING SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU com. 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. 256/14.12.2022 eliberat de Primăria comunei Valea Doftanei
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP 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 o dată cu reactualizarea Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei (aprobat în 2000) în vederea construirii de locuințe și anexe complementare acestora.

Poziția izolată, relieful, clima și atractivitatea peisajului constituie atuuri deosebit de importante mai ales pentru investirea în obiective din sfera recreerii și turismului.

În zonă s-au realizat case de vacanță și unități turistice (ex. Pensiunea Glodeasa), favorizate fiind de infrastructura existentă (străzi asfaltate, alimentare cu energie electrică și apă, aspectul comunei).

• Cele mai importante atracții turistice : Lacul Păltinoasa și barajul Paltinul, Cheile Doftanei, vârful Secăriei, rezervația Glodeasa, Tabăra de creație plastică Valea Neagră, partide de vânatoare și echitație, precum și Festivalul Cașcavelei - obiective care atrag anual un important număr de vizitatori.

• Proprietarii terenului studiat intenționează să valorifice posibilitățile oferite de poziția în cadrul localității și vecinătatea cu pădurea, iar dezvoltarea activităților turistice și de agrement este de natură să contribuie într-un mod definitoriu la mobilarea urbanistică și echiparea cu utilități la standarde moderne.

• Prezenta documentație va urmări să rezolve : corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG din care face parte, 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**

Terenul este situat în cartierul „Peste vale” (conf. PUG), punctul „Poiana Mare” (conf. ECFI)

Vecinătățile parcelelor studiate (în totalitatea lor) sunt :

- la N : propr. m.d. Brezeanu Ștefan și propr. m.d. Comărniceanu Ion (terenuri libere)
- la E : propr. NC 26897; propr. Buzescu Traian; propr. NC 20217 (terenuri libere); drum
- la S : propr. Comărniceanu Marcelin (teren liber)
- la V : propr. Ocolul Silvic Câmpina (pădure) și propr. m.d. Brezeanu Ștefan (teren liber)

### **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.

Din punct de vedere morfologic, terenul studiat prezintă o suprafață slab înclinată, cu pante mici – medii și nu este afectat de degradări care ar pune în pericol viitoarele construcții și amenajări.

Stratigrafia litologică a terenului în forajele executate (februarie 2022) :

- pe terenul în suprafață de 6016 mp (NC 25595) :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3
- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal - 0,20 – 1,40 m : argilă galben-verzuie, cu fragmente de pietriș mic alterat, friabil - 1,40 – 5,80 m : fragmente de șisturi grezoase, alterate în masă de argile verzui-cenușii, plastic consistente - 5,80 – 6,20 m : argilă vineție, cu fragmente de șisturi grezoase, alterate plastic consistente, cu infiltrații de apă	- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal - 0,20 – 1,00 m : argilă galben-verzuie, cu rare fragmente de pietriș mic alterat, friabil - 1,00 – 2,00 m : argilă verzuie cu rare fragmente de pietriș mic alterat, friabil, plastic consistentă - 2,00 – 6,00 m : argilă vineție, cu fragmente de șisturi grezoase, alterate plastic consistente, cu infiltrații de apă	- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal - 0,20 – 1,00 m : argilă galben-verzuie, cu rare fragmente de pietriș mic alterat, friabil - 1,00 – 2,00 m : argilă verzuie cu rare fragmente de pietriș mic alterat, friabil, plastic consistentă - 2,00 – 6,00 m : argilă vineție, cu fragmente de șisturi grezoase, alterate plastic consistente
Au fost interceptate slabe infiltrații de ape subterane pe intervalul 0,20 – 1,40 m și ceva mai mari pe intervalul 5,80 – 6,20 m.	Au fost interceptate slabe infiltrații de ape subterane pe intervalul 1,00 – 2,00 m și ceva mai mari pe intervalul 5,80 – 6,00 m.	Nu au fost interceptate infiltrații de ape subterane

- pe terenul în suprafață de 3469 mp (NC 25596)

Foraj 4	Foraj 5	Foraj 6
- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal - 0,20 – 1,80 m : argilă galben-verzuie, cu fragmente de pietriș mic alterat, friabil - 1,80 – 6,00 m : fragmente de șisturi grezoase, alterate, în masă de argile cenușiu vineție, plastic consistente	- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal - 0,20 – 2,80 m : argilă galben-verzuie, cu rare fragmente de pietriș mic alterat, friabil - 2,80 – 3,50 m : argilă verzuie, cu fragmente de șisturi grezo-argiloase, alterate, friabile, plastic consistentă - 3,50 – 6,00 m : argilă cenușiu vineție, cu fragmente de șisturi grezoase, alterate plastic consistente, cu infiltrații de apă	- 0,00 – 0,30 m : umplutură din pietriș cu bolovăniș - 0,30 – 2,50 m : argilă verzuie, cu fragmente de șisturi grezo-argiloase, friabile, plastic consistentă - 2,00 – 6,00 m : argilă vineție, cu fragmente de șisturi grezoase, alterate plastic consistente
Au fost interceptate slabe infiltrații de ape subterane pe intervalele 3,80 – 4,00 m și 5,00 – 6,00 m.	Au fost interceptate slabe infiltrații de ape subterane pe intervalul 2,80 – 6,00 m.	Au fost interceptate infiltrații de ape subterane slabe pe intervalul 0,30 – 2,50 m și mai bogate pe intervalul 2,50 – 6,00 m.

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

-  $a_g = 0,35 g$

-  $T_c = 1,0 sec$

Categoria geotehnică : **1** (risc redus)

### Recomandări :

- fundarea directă începând cu adâncimea de – 1,20 m
- realizarea de sprijiniri și epuimente la executarea săpăturilor pentru fundații, după caz
- se vor prevedea trotuare etanșe cu lățime de minim 0,50 m și pantă de 3% spre exterior
- se vor realiza lucrări de sprijinire în cazul tăieturilor/umpluturilor mai mari de 1,50 m

### **2.4. Circulația**

• Accesul în zona analizată se efectuează dinspre Calea Brașovului, prin Calea Baiului (pe podul care traversează râul Doftana), apoi prin str.Trandafirilor și str.Arcului (denumirile conform google maps).

Parcelle studiate (NC 25595 și NC 25596) au acces dintr-un drum local neamenajat (pietruit) care urcă dinspre str. Arcului, trece printre cele două proprietăți și se continuă în pădure.

• Având în vedere traseul drumului și declivitatea terenului, str. Arcului prezintă profile diferite, fapt pentru care a fost sectorizat și studiat pe tronsoane, astfel :

- tronsonul A – B, în zona NC 25596 – profil existent „A – A” (5,40 ÷ 3,80 ÷ 4,40 m între aliniamente)
- tronsonul B – C, între NC 25596 și 25595 – profil exist. „B – B” (4,00 ÷ 4,20 ÷ 3,80 m între aliniamente)
- tronsonul B – D, în dreptul NC 25595 și 20217 - profil existent „C – C” (4,00 ÷ 5,50 m între aliniamente)

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat (10307 mp) are categoria de folosință : „fânează” (9485 mp) și „drum” (822 mp).

### **2.6. Echipare tehnico – edilitară**

Strict în zona amplasamentului studiat nu sunt rețele tehnico-edilitare.

Există rețele de alimentare cu energie electrică și apă, la cca 100 m.

### **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.

### **2.8. Disfuncționalități**

- rezolvarea infrastructurii rutiere (amenajare drum acces) și edilitare (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 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 localității și reliefului zonei)
  - compatibilitatea funcțiunilor 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. 17339/09.12.2022.

- 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 la o cotă ridicată a localității, 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 denumit local „Peste vale”, punctul „Poiana Mare” (conf. ECFI)
- Accesul în zona analizată se efectuează dintr-un drum parțial neamenajat care se formează din str. Arcului și se continuă în pădure.
- Strict în zona studiată nu sunt rețele tehnico-edilitare; există rețea electrică și de apă la cca 100 m
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI / 2015 sau RAN.
- Conform PUG aprobat, terenul studiat este situat în intravilan, în UTR nr. 21, în zona rezidențială – „LM” și „zona căi de comunicații” – „C”, cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD.
- Disfuncționalitățile constau în asigurarea infrastructurii rutiere și edilitare necesare funcționării la standarde moderne a unui astfel de obiectiv
- Pe aceste terenuri se intenționează realizarea – cu fonduri europene – a unui complex turistic cu
- 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 pentru faza PUZ (SC MSS GEOTOPO LAND SURVERYING SRL) a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și a pantei terenului în zona studiată, precum și vecinătățile imediate
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL) concluzionează terenul ca fiind „bun de fundare”
- Studiul de fundamentare a circulației (SC SERVTOP SRL) propune modalități de modernizare a drumului din zona studiată, de rezolvare a acceselor în incintă și a locurilor de parcare

### **3.2. Prevederi din PUG aprobat**

- Conform PUG aprobat, terenul studiat (10307 mp) este situat în intravilan, UTR nr. 21, din care:
- 9485 mp în **zona rezidențială – „LM”**, sbz. **predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”**, cu indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 20%; CUT = 0,5; Rh = P+2
  - 822 mp în **zona căi de comunicație – „C”**, subzona **căi rutiere – „Cr”**

**Notă** : Parcelele studiate se află în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare, avizare și aprobare PUZ/PUD.

**Notă f. importantă** : Mențiunea din Certificatul de urbanism privind încadrarea întregii comune în subzona „LMP” – predominant rezidențială cu restricții pt. monumente de arhitectură este **eronată**, aceasta referindu-se strict la zona de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu delimitată cu o linie de culoare verde în cadrul satului Trăisteni (UTR nr. 17 – Negrașu 2), unde s-au identificat mai multe astfel de obiective grupate în prezent – conform LMI/2015 - în „Ansamblul rural, sf. sec. XIX – înc. sec. XX” (poz. 902, ind. PH-II-a-B-16798).

## BILANT TERITORIAL **EXISTENT** CONFORM PUG APROBAT pe zone funcționale (corect) :

Destinația urbanistică	mp	%
• zonă rezidențială – „LM”, sbz. predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”	9485	92,02
• zonă căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	822	7,98
Total studiat	10307	100,00

### ► Profile transversale :

- drumuri secundare : profil „3 – 3” (8,00 m între aliniamente)

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

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

- Amplasamentul este situat în vecinătatea unui fond forestier (pădure Ocolul Silvic Câmpina) element natural deosebit de valoros și factor revitalizant de confort și recreere pentru obiectivul propus.

Totodată, beneficiază de o splendidă vedere panoramică asupra localității și dealurilor înverzite ce străjuiesc malul stâng al râului Doftana.

- După definitivarea procesului de edificare a construcțiilor și anexelor aferente, în cadrul incintei se vor amenaja spații verzi decorative și plantații de protecție (față de fenomene atmosferice - însoțire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, ninsoare sau pentru stabilizare teren).

- Construcțiile proiectate se vor realiza – ca volumetrie și aspect – în acord cu arhitectura tradițională specifică zonei, cu utilizarea materialelor locale de construcție (lemn, piatră).

### 3.4. Modernizarea circulației

- Așa cum am menționat, traseul str. Arcului și declivitatea terenului au determinat sectorizarea drumului în 3 tronsoane (picheți) : **A – B**, **B – C** și **B – D**, pentru care s-au propus profile diferite, astfel :

Caracteristici constructive (m)	Pichet <b>A – B</b>		Pichet <b>B – C</b>		Pichet <b>B – D</b>	
	profil „A – A”		profil „B – B”		profil „C – C”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- distanța între aliniamente	6,50		10,50		4,00 - 5,50	
- parte carosabilă	2,75	2,75	2,75	2,75	2,00	2,00
- trotuar	1,00	-	1,00	-	-	-
- taluz / zid sprijin	-	-	2,00	2,00	-	-
- spațiu verde	-	-	-	-	0,00 - 1,50	-
- lărgire	1,10-2,70-2,10		-	4,50-4,30-4,70	2,00	-

- Atât racordarea dintre cele 3 tronsoane ale str. Arcului, cât și dintre aceasta și accesele în incinte se vor realiza cu raze de minim 6,00 m pe lățimea de minim 5,50 m.

Se va avea în vedere pozarea unor guri de scurgere sau rigole carosabile în punctele de minim, care să preia apele pluviale și să le dirijeze spre canalizarea stradală sau bazine în incintele studiate.

- Pentru lărgirea drumului, din parcelele beneficiarilor se va ceda o suprafață totală de **648 mp** (475 mp din parcela NC25596, 173 mp din parcela NC 25595) .

- În fiecare incintă se vor asigura locuri de parcare și spații de manevră pentru fiecare grup de obiective turistice (vile, restaurant).

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.

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

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

Potrivit informațiilor primare oferite de beneficiari, pe aceste terenuri se intenționează amplasarea unui complex turistic compus din 8 vile (P+1; h = 8 m; structură lemn), corp restaurant, piscină, jacuzzi, club (S+P+E), teren de sport multifuncțional, locuri de joacă pentru copii, circulații carosabile și pietonale, parcări, utilități, etc.

Fiecare vilă este compusă din 4 dormitoare cu băi proprii, living cu bucătărie și loc masă, grup sanitar, terasă și balcon.

- **Indicatori spațiali estimați** (numai clădiri) :

Suprafața (mp)	8 vile	restaurant	total
- construită	873,60	436,80	1310,40
- desfășurată	1600,80	1310,40	2911,20

- **Indicatori urbanistici estimați** (numai pentru clădiri, conform DTAC) :

- fără cedare de teren pt. lărgire drum :

- POT = 13,82 %

- CUT = 0,31

- fără cedare de teren pt. lărgire drum (conform PUZ) :

- POT = 14,83 %

- CUT = 0,33

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

Autorul prezentei documentații urbanistice adaugă că în incintă se mai pot amplasa construcții și amenajări aferente obiectivului propus, respectiv :

- anexe funcționale (garaj, magazie lemne, unelte și accesorii de grădină, punct PSI, etc.)

- birouri și locuință de serviciu

- construcții și amenajări ambientale în aer liber pentru odihnă și relaxare (piscină, foișoare, terase acoperite/neacoperite, grătar, etc.)

- adăposturi (țarcuri) pentru animale de pază și companie

- sere și solarii legume și fructe pentru consum propriu

- spații verzi și amenajări peisagistice, mobilier de grădină

- lucrări de sistematizare a terenului (ziduri de sprijin, terasamente, drenuri, rigole, după caz)

- împrejurimi perimetrare și despărțitoare, etc

- Propunerile urbanistice vor urmări 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

- ▶ Ridicare interdicție temporară de construire și schimbare destinație teren (9485 mp) din zonă rezidențială – „LM”, parțial :
  - **8837 mp** în **zonă instituții și servicii – „IS”**, pentru care se propun indicatori urbanistici maximali adecvați noii funcțiuni, respectiv :
    - **POT = 40 %**
    - **CUT = 1,2**
    - **Rh = S/D+P+2**
  - **648 mp** în **zonă căi de comunicații – „C”**, subzona căi rutiere – „Cr”
- ▶ Accesele se vor efectua direct din str. Arcului, amenajată conform Studiului de circulație, funcție de traficul estimat și dezvoltarea viitoare a zonei. Parcările se vor asigura în incintă.  
Pentru detalii suplimentare, se va consulta Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu
- ▶ Retragerea construcțiilor :
  - față de drumuri : 3,00 m / aliniament (profile propuse „A – A”, „B – B” și „C – C”)
  - față de celelalte laturi ale incintelor : 3,00 m
- ▶ Spații verzi : minim 25 % (din zona „IS”), conf. RGU, Anexa nr. 6, Pct. 6.7. – Construcții de turism)
- ▶ Se va solicita avizul Gărzii Forestiere Ploiești : pentru lucrări amplasate la 50 m de limita pădurii
- ▶ Se instituie zonă de protecție sanitară, după caz : 10 m / sursa de apă (puț forat, după caz)
- ▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 21.1**
- ▶ Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile situate în vecinătate privind zona funcțională, indicatori urbanistici maximali (POT,CUT), regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.

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

Destinația funcțională	mp	%
• zona instituții și servicii – „IS”	8837 *	85,74
• zona căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	1470	14,26
Total studiat	10307	100,00

\* după cedare 648 mp pentru lărgire drum acces

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

Destinația funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
• zona rezidențială – „LM”, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”	9485	92,02	-	-
• zona instituții și servicii – „IS”		-	8837*	85,74
• zona căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	822	7,98	1470	14,26
Total studiat	10307	100,00	10307	100,00

\* după cedare 648 mp pentru lărgire drum acces

## BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ „IS” - posibilități de ocupare :

TOTAL ZONA „IS”	mp	%
	8837,00	100
- construcții (maxim)	3534,80	40
- circulații	3092,95	35
- spații verzi	2209,25	25

\* după cedare 648 mp pentru lărgire drum acces

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

- alimentarea cu energie electrică : extinderea rețea de la ultimul consumator (cca 100 m)
- alimentarea cu apă potabilă :
  - extindere rețea distribuție de la ultimul consumator (cca 100 m) **și/sau**
  - puț forat propriu (zona protecție 10 m)
- evacuarea apelor uzate menajere :
  - bazine betonate vidanjabile, evacuare printr-o firmă de specialitate – etapa I
  - racordarea la conducta de canalizare publică – etapa II
- asigurarea agentului termic : CT (combustibil solid/lichid) / 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) și evacuate de un operator de salubritate 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 terenului.
  - Incinta va fi amenajată în terase, cu ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trotuare în trepte, etc.
  - În zona studiată, 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 D.J. Cultură Prahova.
  - Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține cont de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică”, editat de OAR - iulie 2017).

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

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

- terenuri proprietate publică de interes național (pădure Ocolul Silvic)
- terenuri proprietate publică de interes local (drum local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri care se cedează pentru modernizare/lărgire drum (648 mp)

#### **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 investițiilor propuse, administratorii de drept ai terenurilor vor solicita Primăriei Valea Doftanei eliberarea unui alt certificat de urbanism în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.
- Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitor, conform Protocolului de colaborare încheiat între părți.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**