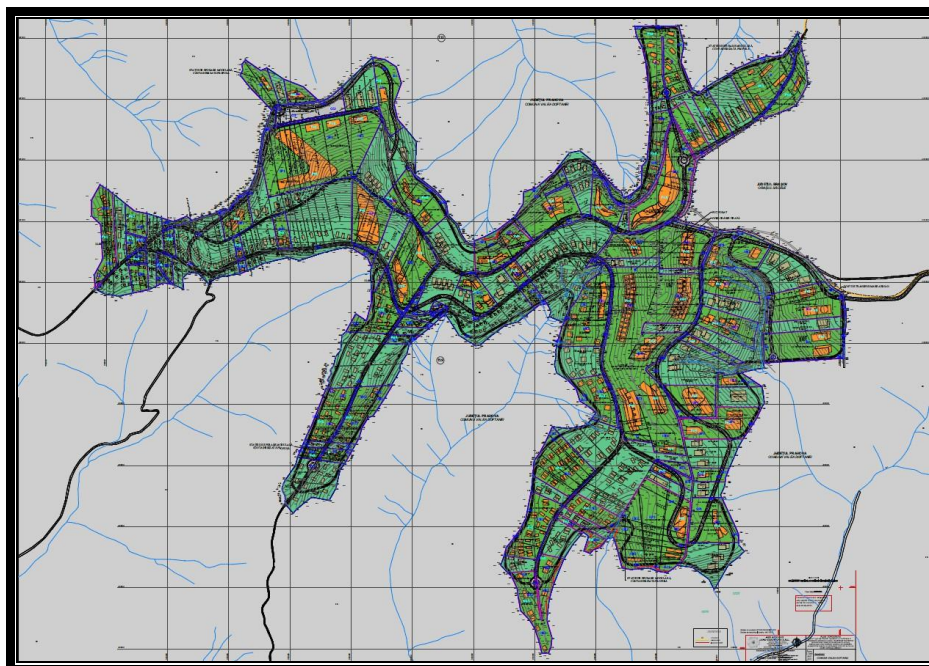


PLANUL URBANISTIC ZONAL

«ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SCOPUL DEZVOLTĂRII
UNUI COMPLEX TURISTIC, DE AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI ȘI
CĂI DE ACCES „ZĂNOAGA RESORT”»

județul Prahova, comuna Valea Doftanei, tarlaua 14



Beneficiar: **COMUNA VALEA DOFTANEI**

Investitor: **S.C. YAHOO ODYSSEY S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. HOUSE CONSULT S.R.L.**

Proiectant de specialitate – arhitectură : **S.C. ARKIDAVA STUDIO S.R.L.**

Proiectant de specialitate - urbanism: **S.C. HUNANEST S.R.L.**



BORDEROU

Proiect numărul: **35/2024**

PLAN URBANISTIC ZONAL

«ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SCOPUL DEZVOLTĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC, DE AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI ȘI CĂI DE ACCES „ZĂNOAGA RESORT”»

județul Prahova, comuna Valea Doftanei, tarlăua 14

A. Piese scrise

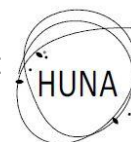
- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism

B. Piese desenate

- 1.1. Încadrare în teritoriu [1:10000]
- 1.2. Încadrare în plan parcellar [1:5000]
- 2. Situația existentă [sc.1:2000]
- 3. Reglementări urbanistice - zonificare [sc.1:2000]
- 4. Reglementări - echipare edilitară [sc.1:2000]
- 5. Proprietatea asupra terenurilor [sc.1:2000]
- 6. Propunere orientativă [sc.1:2000]

C. Acte anexate

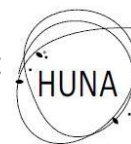
- Acte identificare beneficiar
- Acte identificare teren



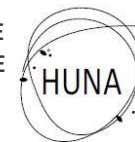
Memoriu tehnic de prezentare
PLAN URBANISTIC ZONAL
«ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SCOPUL DEZVOLTĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC, DE AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI ȘI CĂI DE ACCES „ZĂNOAGA RESORT”»
județul Prahova, comuna Valea Doftanei, tarlăua 14

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	4
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentației</i>	4
1.2.	<i>Obiectul lucrării</i>	6
1.3.	<i>Surse de documentare</i>	6
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1.	<i>Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu</i>	9
2.1.1.	<i>Elemente de identificare</i>	9
2.1.2.	<i>Poziția față de intravilanul localității</i>	14
2.1.3.	<i>Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității</i>	14
2.1.4.	<i>Limite, vecinătăți, suprafețe</i>	16
2.2.	<i>Accesibilitate. Circulația rutieră</i>	16
2.3.	<i>Analiza ocupării terenurilor</i>	16
2.4.	<i>Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)</i>	17
2.4.1.	<i>Ridicare topografică</i>	17
2.4.2.	<i>Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice)</i>	17
2.5.	<i>Situația juridică a terenurilor</i>	19
2.6.	<i>Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic</i>	20
2.7.	<i>Echiparea edilitară</i>	21
2.8.	<i>Probleme de mediu</i>	21
2.9.	<i>Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor</i>	23
2.10.	<i>Obiective ale studiului</i>	23
3.	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	24
3.1.	<i>Analiza urbanistică</i>	24
3.2.	<i>Disfuncționalități-Priorități</i>	24
3.3.	<i>Concluzii ale analizei urbanistice</i>	25
4.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	26
4.1.	<i>Propuneri de dezvoltare a circulației</i>	26
4.2.	<i>Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici</i>	28
4.3.	<i>Reglementări urbanistice - retrageri</i>	30



4.4. Echipare edilitară.....	31
4.5. Tipuri de proprietate.....	32
4.6. Obiective de utilitate publică.....	33
4.7. Circulația terenurilor	33
4.8. Indicatori conform propunerii orientative.....	33
5. CONCLUZII ȘI MĂSURI	35
5.1. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul	35
5.2. Aprecieri ale elaboratorului.....	37



1. INTRODUCERE

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria comunei Valea Doftanei nr. 303 din 22.10.2024, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism Planul Urbanistic General al comunei Valea Doftanei nr. 4/13366 din 01.08.1995, aprobat cu H.C.L. Valea Doftanei nr. 1 din 14.01.2000, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, precum și a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

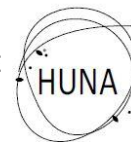
- *Denumirea lucrării:*

- **P.U.Z. „ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SCOPUL DEZVOLTĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC, DE AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI ȘI CĂI DE ACCES „ZĂNOAGA RESORT”.**

- *Amplasament:*

- Comuna Valea Doftanei, județul Prahova;
- Tarlaua 14;
- Numerele cadastrale: 21833, 22027, 21835, 21837, 21830, 21831, 21852, 21856, 21839, 21834, 21836, 21860, 21841, 21859, 21787, 876, 875, 22471, 22457, 22458, 22481, 22479, 22476, 22480, 22421, 22488, 22442, 22440, 22438, 22425, 22497, 22486, 22501, 22503, 22510, 22506, 22522, 22521, 22524, 22509, 22525, 22517, 22511, 22523, 22529, 22490, 21845, 21857, 22017, 22008, 22013, 22011, 22025, 22021, 22035, 22004, 22065, 22040, 22060, 22336, 22403, 23646, 23428, 23503, 23504, 23545, 23544, 23467, 23468, 23486, 23552, 23520, 23586, 23581, 22898, 22696, 22731, 22735, 22912, 22884, 22883, 22730, 22913, 22702, 22711, 22717, 22718, 22516, 22514, 22515, 22681, 22680, 22769, 22776, 22552, 22036, 23331, 23330, 23364, 23405, 23408, 23403, 23409, 23362, 23322, 23324, 23359, 23358, 23284, 23328, 23302, 23308, 23305, 23307, 23304, 23310, 23277, 23280, 23283, 23282, 23805, 25269, 24341, 24351, 24253, 24083, 24162, 24140, 24163, 24154, 24122, 24121, 24131, 24146, 24189, 24183, 24188, 24179, 24107, 23981, 24029, 24089, 24096, 24002, 24130, 23980, 24053, 24065, 24067, 24039, 24026, 24157, 24192, 23463, 23452, 21832, 21838, 21849, 21840, 21858, 21848, 21844, 22447, 22059, 22072, 22154, 22158, 22418, 22658, 22744, 22749, 22656, 22669, 22726, 23281, 23313, 21965, 23517 și 24152;

- Numere Cărți Funciare: 21833, 22027, 21835, 21837, 21830, 21831, 21852, 21856, 21839, 21834, 21836, 21860, 21841, 21859, 21787, 21342, 21345, 22471, 22457, 22458, 22481, 22479, 22476, 22480, 22421, 22488, 22442, 22440, 22438, 22425, 22497, 22486, 22501, 22503, 22510, 22506, 22522, 22521, 22524, 22509, 22525, 22517, 22511, 22523, 22529, 22490, 21845, 21857, 22017, 22008, 22013, 22011, 22025, 22021, 22035, 22004, 22065, 22040, 22060, 22336, 22403, 23646, 23428, 23503, 23504, 23545, 23544, 23467, 23468, 23486, 23552, 23520, 23586, 23581, 22898, 22696, 22731, 22735, 22912, 22884, 22883, 22730, 22913, 22702, 22711, 22717, 22718, 22516, 22514, 22515, 22681, 22680, 22769, 22776, 22552, 22036, 23331, 23330, 23364, 23405, 23408, 23403, 23409, 23362, 23322, 23324, 23359, 23358, 23284, 23328, 23302, 23308, 23305, 23307, 23304, 23310, 23277, 23280, 23283, 23282, 23805, 25269, 24341, 24351, 24253, 24083, 24162, 24140, 24163, 24154, 24122, 24121, 24131, 24146, 24189, 24183, 24188, 24179, 24107, 23981, 24029, 24089, 24096, 24002, 24130, 23980, 24053, 24065, 24067, 24039, 24026,



24157, 24192, 23463, 23452, 21832, 21838, 21849, 21840, 21858, 21848, 21844, 22447, 22059, 22072, 22154, 22158, 22418, 22658, 22744, 22749, 22656, 22669, 22726, 23281, 23313, 21965, 23517 și 24152.

- **Beneficiar:**
 - **COMUNA VALEA DOFTANEI;**
 - Adresă: sat Teșila, str. Calea Doftanei, nr.156, cod poștal 107640, comuna Valea Doftanei, județul Prahova;
 - Date de contact: tel. 0244365367.

- **Investitor:**
 - **S.C. YAHOO ODYSSEY S.R.L.;**
 - Adresă: str. Mihai Bălcescu, nr. 43, municipiul Suceava, județul Suceava;
 - Date de contact: tel.: 0722134750, 0726688.688; e-mail: yahoodyssey@gmail.com;
 - C.U.I. RO13341743, J33/268/2022;

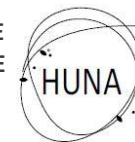
- **Proiectant general:**
 - **S.C. HOUSE CONSULT S.R.L.;**
 - Adresa: Bdul. Ion Mihalache, nr. 150 B, Sectorul 1, București;
 - Date de contact: tel.: 0721295245, 0722565446,
e-mail: houseconnsult.briban@yahoo.com;
 - C.U.I. 17617974, J40/9325/2005;

- **Proiectant de specialitate - Arhitectură:**
 - **S.C. ARKIDAVA STUDIO S.R.L.;**
 - Adresa: strada Barbu Văcărescu, nr. 123, Sectorul 2, București;
 - Date de contact: tel.: 0753120288, 0773943457; e-mail: office@arkidava.com;
 - C.U.I. 41097700, J40/6254/2019;

- **Proiectant de specialitate - Urbanism:**
 - **S.C. HUNANEST S.R.L.;**
 - Adresa: București, Sector 3, str. Dristorului, nr. 98, bl. 11, sc. C, parter, ap. 89;
 - Date de contact: tel.: 0724571631; e-mail: hunanest@gmail.com;
 - C.U.I. 43568579, J40/598/2021;
 - Urb. Vlădescu Dorin – membru R.U.R. și O.A.R. ;
 - Arh. Ion Radu Mihnea.

- **Data elaborării:** noiembrie 2024.

- **Proiect:** Proiect nr. 35/2024.



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație este întocmită pentru a răspunde cererii beneficiarului, comuna Valea Doftanei, de a dezvolta un complex turistic, ce va fi realizat din fonduri private.

Această dorință a autorității locale este în corelație cu propunerile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova, prin care comuna Valea Doftanei este propusă pentru dezvoltarea turismului rural, respectiv, de amplasamente pentru dezvoltarea unor complexe de agrement și pentru dezvoltarea structurilor pentru sporturi de iarnă (pârtii de schi, teleschiuri, telesaune etc.)¹, și în corelație cu Strategia de Dezvoltare Durabilă a Județului Prahova pentru perioada 2021-2027, prin care, pentru U.A.T.-ul comunei Valea Doftanei, este propus proiectul de „Dezvoltare zonă turistică și domeniul schiabil, împreună cu punerea în valoare a golurilor alpine pe traseul Transbaiu”².

Astfel, comuna Valea Doftanei solicită „introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilității și căi de acces „Zănoaga Resort””, respectiv, reglementarea urbanistică a terenului studiat.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului pe care se va dezvolta complexul turistic;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru terenul analizat conform cu cerințele funcțiunii propuse;
- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investiției;
- Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltării preconizate.

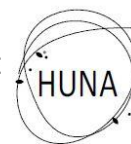
1.3. Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații urbanistice a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior și/sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al comunei Valea Doftanei nr. 4/13366 din 01.08.1995, aprobat cu H.C.L. Valea Doftanei nr. 1 din 14.01.2000;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova, realizat de I.N.C.D. Urbanproiect (data: decembrie 2002);
- „Strategia de dezvoltare durabilă a Județului Prahova pentru perioada 2021-2027”, aprobată cu H.C.J. Prahova nr. 99 din 31.05.2021;
- Studiu de fezabilitate „Dezvoltare complex turistic, de agrement, alimentare publică și asigurare utilității și căi de acces „Zănoaga Resort””, întocmit de S.C. ARKIDAVA STUDIO S.R.L., șef proiect arh. Oana Vilara și arh. Natalia Nani (data: iunie 2024);
- Studiu de fezabilitate „Reabilitare drum comunal Valea Neagră – Zănoaga lui Martin”, întocmit de S.C. JUST ARCHITECTURAL S.R.L., ing. Traian Răsădeanu (data: octombrie 2014);

¹ Planșa nr. 5.2. „Turismul propunerii”, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova, realizat de I.N.C.D. Urbanproiect (data: decembrie 2002).

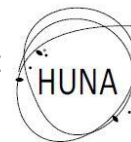
² „Strategia de dezvoltare durabilă a Județului Prahova pentru perioada 2021-2027”, aprobată cu H.C.J. Prahova nr. 99 din 31.05.2021



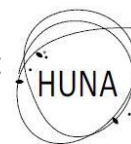
- Studii conexe asupra naturii terenului:
 - Ridicare topografică executată de S.C. MSS GEOTOPO LAND SRUVEYING S.R.L., ing. Savu A. Mihai Sebastian, autorizat de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografiere, categoria A, seria RO-B-F , nr. 1782 (data: aprilie 2024);
 - Studiu de trafic, întocmit de S.C. MODAL ROUTE S.R.L., ing. Silviu Bratosin (data: noiembrie 2024);
 - Studiu pedologic și agrochimic, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Prahova, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, ing. Bogdan Negoită (data: august 2025);
 - Studiul stabilității versanților din zona golurilor alpine Zănoaga și Cucioaia din com. Valea Doftanei, Jud. Prahova, întocmit de Raluca-Mihaela Maftai, Institutul Geologic al României, Ministerul Educației și Cercetării (noiembrie 2010);
 - Studiu geotehnic privind condițiile existente în zona de amplasare a drumului Valea Neagră, întocmit de ing. Mircea Rădulescu, S.C. PANEXIMO PROD S.R.L., verificat la cerința esențială Af de ing. Luca Vasile (martie 2016);
 - Studiu geotehnic pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, în satul Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județul Prahova, întocmit de ing. Mariana Murărescu, S.C. HIDROGEO TEHNIC PROIECT S.R.L., verificat la cerința esențială Af de ing. Luca Vasile (iunie 2024);
 - Studiu hidrogeologic pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, în satul Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județul Prahova, întocmit de ing. Mariana Murărescu, S.C. HIDROGEO TEHNIC PROIECT S.R.L. (iunie 2024);
 - Studiu de stabilitate pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, în satul Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județul Prahova, întocmit de ing. Mariana Murărescu, S.C. HIDROGEO TEHNIC PROIECT S.R.L. (iunie 2024).

Legislația ce a stat la baza elaborării prezentei documentații de urbanism reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Hotărârea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** “Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- **Normă metodologică din 12 mai 2008 privind clasificarea structurilor de primire turistică;**



- **Ordinul nr.119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordonanța 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Codul Civil.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu

Amplasamentul propus pentru dezvoltarea complexului turistic este localizat în nordul localității Valea Doftanei, la limita cu teritoriul administrativ al orașului Săcele din județul Brașov.

Terenul reglementat se întinde pe o suprafață măsurată de 1060411mp, având altitudinea cuprinsă între 1400 și 1500 de metri, și beneficiază de o panoramă spectaculoasă asupra comunei Valea Doftanei și a Munților Baiului și Grohotiș.

2.1.1. Elemente de identificare

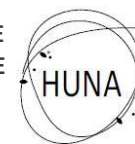
Categoria de folosință actuală a terenului este de fâneată.

Amplasamentul reglementat este încadrat prin P.U.G.-ul comunei Valea Doftanei în extravilanul localității.

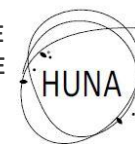
Terenul analizat nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015 și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

Terenul reglementat este compus din 179 de imobile identificate cadastral astfel:

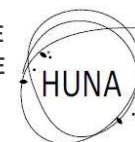
Nr. Crt.	Suprafață (mp)	Tarla	Parcele	Nr. Cadastral	Înscriș în Cartea Funciară
1	10000	14	130/22,F130/23F	21833	21833
2	20000	14	130/62, 130/63, F130/78, F130/79	22027	22027
3	15000	14	130/95,130/94	21835	21835
4	10000	14	130/111,130/110	21837	21837
5	15000	14	130/121,130/122	21830	21830
6	25000	14	130/125, 130/126, 130/127, 130/128	21831	21831
7	19587	14	130/135, 130/130, 130/133, 130/137	21852	21852
8	3413	14	130/137, 130/131,130/134/, 130/132	21856	21856
9	7290	14	130/140, 130/142, 130/144, 130/146	21839	21839
10	12710	14	130/143, 130/141,130/147, 130/145	21834	21834
11	5000	14	130/165, 130/164	21836	21836
12	5000	14	130/167, 130/168	21860	21860
13	18228	14	130/182,130/180,130/176, 130/174,130/178	21841	21841
14	6772	14	130/179, 130/183, 130/181,130/175, 130/177	21859	21859
15	20000	14	130/158, 130/159, 130/160, 130/161, 130/156, 130/157, 130/162	21787	21787
16	7000	14	F130	876	21342
17	7001	14	F130	875	21345
18	10789	14	124F	22471	22471
19	2938	14	124F	22457	22457
20	14758	14	124F	22458	22458
21	3939	14	128F	22481	22481
22	3691	14	128F	22479	22479
23	1963	14	124F	22476	22476
24	4939	14	128F	22480	22480



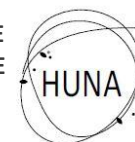
Nr. Crt.	Suprafață (mp)	Tarla	Parcele	Nr. Cadastral	Înscriș în Cartea Funciară
25	5000	14	130/169F	22421	22421
26	2753	14	128F	22488	22488
27	2500	14	128F	22442	22442
28	7668	14	124F	22440	22440
29	7668	14	124F	22438	22438
30	7517	14	124F	22425	22425
31	880	14	124F	22497	22497
32	4728	14	124F	22486	22486
33	755	14	128F	22501	22501
34	14245	14	128F	22503	22503
35	2541	14	127F	22510	22510
36	3750	14	124F	22506	22506
37	900	14	127F	22522	22522
38	1500	14	127F	22521	22521
39	1245	14	124F	22524	22524
40	3750	14	124F	22509	22509
41	2000	14	128F	22525	22525
42	2239	14	127F	22517	22517
43	883	14	128F	22511	22511
44	888	14	128F	22523	22523
45	1112	14	128F	22529	22529
46	1214	14	128F	22490	22490
47	5000	14	130/18F	21845	21845
48	5000	14	130/20F	21857	21857
49	887	14	130/1F	22017	22017
50	5000	14	130/16F	22008	22008
51	10000	14	130/28F	22013	22013
52	6900	14	130/56F	22011	22011
53	5000	14	130/87F	22025	22025
54	5000	14	130/104F	22021	22021
55	1990	14	130/152F	22035	22035
56	10000	14	130/100F	22004	22004
57	5000	14	130/59	22065	22065
58	10000	14	130/107	22040	22040
59	3010	14	130/153	22060	22060
60	5000	14	130/60F	22336	22336
61	7500	14	124F	22403	22403
62	5000	14	130/163	23646	23646
63	5000	14	130/61F	23428	23428
64	855	14	124F	23503	23503



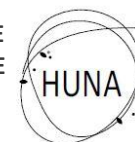
Nr. Crt.	Suprafață (mp)	Tarla	Parcele	Nr. Cadastral	Înscris în Cartea Funciară
65	1925	14	124F	23504	23504
66	1800	14	124F	23545	23545
67	740	14	124F	23544	23544
68	3052	14	128F	23467	23467
69	1948	14	124F	23468	23468
70	5000	14	130/31F	23486	23486
71	5000	14	130/99F	23552	23552
72	5000	14	130/58F	23520	23520
73	1839	14	128F	23586	23586
74	1370	14	128F	23581	23581
75	5000	14	130/25	22898	22898
76	5000	14	130/106	22696	22696
77	800	14	130/149	22731	22731
78	4200	14	130/148	22735	22735
79	5000	14	130/98	22912	22912
80	5000	14	130/120	22884	22884
81	5000	14	130/24	22883	22883
82	5000	14	130/27	22730	22730
83	5001	14	130/17F	22913	22913
84	2501	14	127F	22702	22702
85	5718	14	124F	22711	22711
86	4954	14	124F	22717	22717
87	10046	14	124F	22718	22718
88	1058	14	124F	22516	22516
89	1703	14	124F	22514	22514
90	2216	14	124F	22515	22515
91	4282	14	124F	22681	22681
92	9614	14	124F	22680	22680
93	8008	14	128F	22769	22769
94	6992	14	128F	22776	22776
95	1225	14	127F	22552	22552
96	9986	14	130/36	22036	22036
97	1616	14	128F	23331	23331
98	1586	14	128F	23330	23330
99	10000	14	130/29F	23364	23364
100	2501	14	124F	23405	23405
101	3700	14	124F	23408	23408
102	2500	14	128F	23403	23403
103	3800	14	124F	23409	23409
104	7500	14	124F	23362	23362



Nr. Crt.	Suprafață (mp)	Tarla	Parcele	Nr. Cadastral	Înscriș în Cartea Funciară
105	2500	14	128F	23322	23322
106	2500	14	128F	23324	23324
107	1748	14	128F	23359	23359
108	5675	14	124F	23358	23358
109	5000	14	130/119	23284	23284
110	2504	14	128F	23328	23328
111	15243	14	124F	23302	23302
112	2791	14	124F	23308	23308
113	7500	14	124F	23305	23305
114	7700	14	124F	23307	23307
115	2600	14	124F	23304	23304
116	4056	14	128F	23310	23310
117	10000	14	130/86	23277	23277
118	5000	14	130/64	23280	23280
119	2810	14	130/155	23283	23283
120	2190	14	130/154	23282	23282
121	5000	14	124	23805	23805
122	15032	14	125	25269	25269
123	4384	14	F129	24341	24341
124	15015	14	125	24351	24351
125	5000	14	130/88	24253	24253
126	7246	19	129/2	24083	24083
127	5000	14	F129	24162	24162
128	2500	14	F129	24140	24140
129	5315	14	F128	24163	24163
130	1280	14	128	24154	24154
131	3790	14	130/139	24122	24122
132	1210	14	130/138	24121	24121
133	2680	14	130/187	24131	24131
134	5000	14	130/19	24146	24146
135	1160	14	F128	24189	24189
136	726	14	F128	24183	24183
137	478	14	F128	24188	24188
138	5000	14	F124	24179	24179
139	3000	14	F124	24107	24107
140	2500	14	F124	23981	23981
141	5000	14	130/173	24029	24029
142	5001	14	130/57	24089	24089
143	5294	14	F125	24096	24096
144	5000	14	130/112	24002	24002



Nr. Crt.	Suprafață (mp)	Tarla	Parcele	Nr. Cadastral	Înscriș în Cartea Funciară
145	7500	14	F124	24130	24130
146	2500	14	130/69	23980	23980
147	5000	14	F124	24053	24053
148	5000	14	130/66	24065	24065
149	2500	14	130/67	24067	24067
150	2610	14	T14, P 130/87	24039	24039
151	2390	14	130/182	24026	24026
152	1220	14	128	24157	24157
153	843	14	F128	24192	24192
154	5000	14	130/90	23463	23463
155	5000	14	130/96	23452	23452
156	10000	14	130/8, 130/9F	21832	21832
157	25000	14	F130/50,F130/51, F130/78,F130/79	21838	21838
158	53000	14	F130/43,1 30/44, 130/45, 130/46, 130/47, 130/48, 13072, 130/74, 130/76	21849	21849
159	20000	14	F130/113,F130/114,F130/115	21840	21840
160	5000	14	F130/55	21858	21858
161	7500	14	130/53F	21848	21848
162	2500	14	130/6F	21844	21844
163	15000	14	130/12F, 130/13F	22447	22447
164	4113	14	130/3F	22059	22059
165	7500	14	130/70F	22072	22072
166	3000	14	130/41F	22154	22154
167	3000	14	130/42F	22158	22158
168	15230	14	F124	22418	22418
169	5000	14	F130/73	22658	22658
170	5000	14	130/82F	22744	22744
171	10000	14	130/83F	22749	22749
172	5000	14	130/5F	22656	22656
173	7500	14	F130/81	22669	22669
174	5000	14	130/4F	22726	22726
175	10000	14	130/71	23281	23281
176	10000	14	130/49	23313	23313
177	5000	14	130/77F	21965	21965
178	2500	14	130/7	23517	23517
179	2500	14	130/54	24152	24152



2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

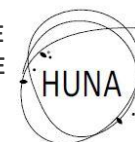
Terenul studiat se află în partea de nord a comunei Valea Doftanei, cu acces din drumurile de exploatare și forestiere din zonă.

2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

În prezent terenul reglementat este folosit ca fâneață.

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel:

<i>Numere cadastrale</i>	21833, 22027, 21835, 21837, 21830, 21831, 21852, 21856, 21839, 21834, 21836, 21860, 21841, 21859, 21787, 876, 875, 22471, 22457, 22458, 22481, 22479, 22476, 22480, 22421, 22488, 22442, 22440, 22438, 22425, 22497, 22486, 22501, 22503, 22510, 22506, 22522, 22521, 22524, 22509, 22525, 22517, 22511, 22523, 22529, 22490, 21845, 21857, 22017, 22008, 22013, 22011, 22025, 22021, 22035, 22004, 22065, 22040, 22060, 22336, 22403, 23646, 23428, 23503, 23504, 23545, 23544, 23467, 23468, 23486, 23552, 23520, 23586, 23581, 22898, 22696, 22731, 22735, 22912, 22884, 22883, 22730, 22913, 22702, 22711, 22717, 22718, 22516, 22514, 22515, 22681, 22680, 22769, 22776, 22552, 22036, 23331, 23330, 23364, 23405, 23408, 23403, 23409, 23362, 23322, 23324, 23359, 23358, 23284, 23328, 23302, 23308, 23305, 23307, 23304, 23310, 23277, 23280, 23283, 23282, 23805, 25269, 24341, 24351, 24253, 24083, 24162, 24140, 24163, 24154, 24122, 24121, 24131, 24146, 24189, 24183, 24188, 24179, 24107, 23981, 24029, 24089, 24096, 24002, 24130, 23980, 24053, 24065, 24067, 24039, 24026, 24157, 24192, 23463, 23452, 21832, 21838, 21849, 21840, 21858, 21848, 21844, 22447, 22059, 22072, 22154, 22158, 22418, 22658, 22744, 22749 , 22656, 22669, 22726, 23281, 23313, 21965, 23517 și 24152
<i>Numere cărți funciare</i>	21833, 22027, 21835, 21837, 21830, 21831, 21852, 21856, 21839, 21834, 21836 , 21860, 21841, 21859, 21787, 21342, 21345, 22471, 22457, 22458, 22481, 22479, 22476, 22480, 22421, 22488, 22442, 22440, 22438, 22425, 22497, 22486, 22501, 22503, 22510, 22506, 22522, 22521, 22524, 22509, 22525, 22517,



	22511, 22523, 22529, 22490, 21845, 21857, 22017, 22008, 22013, 22011, 22025, 22021, 22035, 22004, 22065, 22040, 22060, 22336, 22403, 23646, 23428, 23503, 23504, 23545, 23544, 23467, 23468, 23486, 23552, 23520, 23586, 23581, 22898, 22696, 22731, 22735, 22912, 22884, 22883, 22730, 22913, 22702, 22711, 22717, 22718, 22516, 22514, 22515, 22681, 22680, 22769, 22776, 22552, 22036, 23331, 23330, 23364, 23405, 23408, 23403, 23409, 23362, 23322, 23324, 23359, 23358, 23284, 23328, 23302, 23308, 23305, 23307, 23304, 23310, 23277, 23280, 23283, 23282, 23805, 25269, 24341, 24351, 24253, 24083, 24162, 24140, 24163, 24154, 24122, 24121, 24131, 24146, 24189, 24183, 24188, 24179, 24107, 23981, 24029, 24089, 24096, 24002, 24130, 23980, 24053, 24065, 24067, 24039, 24026, 24157, 24192, 23463, 23452, 21832, 21838, 21849, 21840, 21858, 21848, 21844, 22447, 22059, 22072, 22154, 22158, 22418, 22658, 22744, 22749, 22656, 22669, 22726, 23281, 23313, 21965, 23517 și 24152
<i>Date de identificare</i>	Tarlăua 14
<i>Proprietar</i>	S.C. YAHOO ODYSSEY S.R.L.
<i>Suprafață măsurată teren reglementat</i>	1060411mp
<i>Suprafață măsurată teren studiat</i>	1797535mp
<i>Regim tehnic</i>	Extravilan
<i>Categorie de folosință</i>	Fâneață
<i>Amplasarea în cadrul localității</i>	Nordul teritoriului administrativ al comunei
<i>Zona funcțională a terenului</i>	Teren arabil în extravilan
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	Drumuri de exploatare și drumuri forestiere
<i>Vecinatăți Nord</i>	Fond forestier în proprietatea publică de interes național
<i>Vecinatăți Est</i>	Proprietăți private, teritoriul administrativ al orașului Săcele
<i>Vecinatăți Sud</i>	Fond forestier în proprietatea publică de interes național și fond forestier în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice
<i>Vecinatăți Vest</i>	Fond forestier în proprietatea publică de interes național

2.1.4. Limite, vecinatăți, suprafețe

Terenul studiat, ce a generat necesitatea realizării prezentei documentații urbanistice, a fost delimitat cadastral și prezintă, orientativ, următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare realizat de ing. Savu A. Mihai Sebastian:

INVENTAR COORDONATE			
Sistem de proiecție: STEREO 1970			
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU			
TEREN STUDIAT			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	437319.594	562578.926	10.29
9	437314.212	562587.692	11.17
11	437308.365	562597.215	10.86
...
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
1648	436957.608	562623.100	27.57
1649	436961.882	562595.862	32.94
1650	436977.194	562566.692	5.03
S=1797535mp			

2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră

La nivel local, traseele principale de acces către viitorul complex turistic pornesc de la baza versantului, conectând satul Trăisteni și complexul turistic pe următoarele trasee forestiere: pe latura sud-vestică prin drumul Valea Neagră, aflat parțial în administrația Primăriei comunei Valea Doftanei și fiind propus spre reamenajare, iar pe latura sud-estică prin strada Poiana Dințaseși, aflată în proprietatea Ocolului Silvic ce deține în administrare fondului forestier din zonă.

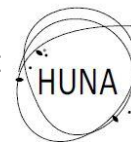
Rețeaua stradală existentă este formată din drumuri de acces forestiere cu legătură în drumurile ce se învecinează cu zona studiată - în partea de sud-vest cu DJ102I, iar în partea de est cu DN1A (Cheia).

Astfel, traficul în zona studiată este ocazional, fiind constituit din vehicule grele cu rol de exploatare a materialului lemnos³.

2.3. Analiza ocupării terenurilor

În prezent, pe teren nu sunt edificate construcții.

³ Studiu de trafic, întocmit de S.C. MODAL ROUTE S.R.L., ing. Silviu Bratosin (data: noiembrie 2024)



2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

2.4.1. Ridicare topografică

Terenul reglementat se întinde pe o suprafață măsurată de 1060411mp, având altitudinea cuprinsă între 1400 și 1500 de metri.

2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice)

Considerații geomorfologice și geologice

Teritoriul comunei Valea Doftanei reprezintă o zonă muntoasă fragmentată de văi adânci, flancate de versanți uneori abrupti.

Relieful comunei este mai accentuat către nord, spre limita cu județul Brașov, spre obârșia Doftanei, unde se înalță masivele muntoase din care face parte și Zănoaga.

Golurile alpine sunt situate între masivele Gârbova și Baiu, în Munții Grohotiș, cu înălțimi cuprinse între 1300 – 1750 m.

Munții Grohotiș aparțin Carpaților Orientali, în vestul Carpaților de Curbură.

Fundamentul zonei este constituit din formațiuni cretacice, dispuse într-o succesiune stratigrafică normală.

La suprafață au putut fi observate numai depozite aluvionare grosiere (bolovănișuri și pietrișuri, cu nisip și liant argilos) și depozite deluviale de pantă (pământuri argiloase-prăfoase).

Morfologic – suprafața terenului este denivelată, cu pante line, dar și medii sau agresive, local fragmentate de văi cu debit nepermanent.

Terenul este în general stabil, neafectat de alunecări de teren active. Doar local se manifestă eroziuni superficiale, datorate atât morfologiei terenului, cât și pășunatului. Pe malurile văilor (dacă acestea sunt adânci) se pot manifesta de asemenea eroziuni, mai cu seama la ploi torențiale.

În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului.

Litologic - succesiunea litostratigrafică specifică zonei este următoarea (începând de la suprafață, față de cotele terenului natural):

- sol vegetal;
- pământuri deluviale coezive (de tipul argilelor/argilelor prăfoase sau nisipoase);
- roca de bază, alterată la partea superioară (de tipul gresiilor, conglomeratelor, grohotișurilor).

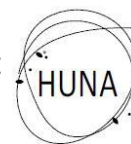
Aceasta este succesiunea normală a stratelor, fiecare tip de pământ enumerat anterior având grosimi variabile.

Aceste pământuri sunt bune pentru fundarea unor viitoare construcții (mai puțin stratul de sol vegetal).

Încadrarea climatică, hidro-geologică și seismică

Sursele de apă potabilă sunt izvoarele și acviferul freatic (există o serie de captări). Freaticul nu are debit constant, variind direct proporțional cu precipitațiile, astfel încât apa în fântâni scade sau chiar dispare în perioadele secetoase, dar se ridică până aproape de fața terenului în perioadele ploioase.

În subteranul zonei nu există roci colector de mare adâncime, care să permită înmagazinarea unor rezerve importante de apă, ce ar putea fi exploatate prin foraje adânci



(pentru alimentarea organizată a întregii comune), ci doar izvoare sau acvifere de medie adâncime.

Apa subterană – nu este prezentă în zonă, ca mediu acvifer, la adâncimi la care ar putea afecta construcțiile ce se intenționează a fi amplasate pe teren.

Pot fi prezente doar infiltrații ale pliuviației și apelor scurse pe pante, în perioadele bogate în precipitații sau de topire a zăpezii.

Astfel de infiltrații pot fi epuizate din săpăturile pentru fundații cu epuizamente normale și nu prezintă, de regulă, agresivitate față de betoane.

Pot fi prezente și zone cu izvorâri, care vor putea fi captate ulterior și folosite în scopuri turistice.

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul comunei Valea Doftanei este caracterizat prin următoarele valori:

- perioada de colț a spectrului de răspuns: **T_c = 1,6 sec.**
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=225 ani: **a_g = 0,35 -**

0,40 g.

Perimetrul cercetat este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de deal, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia Geografică a României):

- Regimul temperaturilor :
 - temperatura medie anuală: +8,0⁰ C
 - temperatura medie în luna ianuarie: -3,0⁰ C
 - temperatura medie în luna iulie: +18,0⁰ C
- Adâncimea maximă de îngheț: 1,00 m
- Regimul precipitațiilor: precipitațiile medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 (zece) ani: cca. 800 mm;
- Vânturile dominante se canalizează pe direcția văii Doftanei;
- Încărcări date de vânt: presiunea de referință a vântului, pentru 50 ani interval mediu de recurență: q_b = 0,7 kPa;
- Încărcări date de zăpadă: încărcarea din zăpadă pe sol, pentru altitudini A = 1000m: S_k = 2 kN/mp.

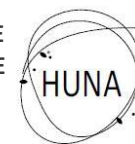
Terenul cercetat nu pune probleme majore din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de alunecări de teren active).

Local, pe pante sau malurile văioagelor se manifestă eroziuni superficiale, care nu pun în pericol major stabilitatea întregii zone.

În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului.

Riscul geotehnic al amplasamentului este moderat, categoria geotehnică 2.

Pământurile prezente în amplasament (deluvii coezive sau roca de bază) sunt, fiecare în parte, **”bune pentru fundare”** conform prevederilor NP 112/14 și NP 074/2022 și admit calculul fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.



Fundațiile viitoarelor construcții se vor putea executa pe oricare din pământurile întâlnite la adâncimile constructiv necesare (în funcție de regimul de înălțime propus), dar la minim 1,20 m adâncime față de cotele actuale ale terenului.

Se va depăși astfel adâncimea maximă de îngheț a zonei și fundațiile vor fi încastrate minim 0,20 – 0,30 m sub această adâncime, în terenul natural.

În zonă pot fi proiectate construcții cu subsol, deoarece freaticul este prezent (în condiții hidrologice normale) la adâncimi la care nu va afecta exploatarea spațiilor subterane.

Pot fi prezente, sporadic, infiltrații ale apelor superficiale (provenite din precipitații sau din topirea zăpezii), cu debite și nivele variabile, în funcție de regimul pluvial.

Astfel de infiltrații nu prezintă, de regulă, agresivitate față de betoane și pot fi epuizate din săpături (dacă se vor manifesta la execuție) cu epuizamente normale.

Săpăturile pe pante vor fi asigurate cu sprijiniri adecvate, provizorii sau definitive.

Vor fi plantați/menținuți arbori, cunoscut fiind rolul pozitiv al acestora în menținerea stabilității pantelor.

Săpăturile de peste 3,00 m adâncime față de cotele actuale ale terenului se vor executa cu sprijiniri adecvate, în ritm susținut, pe baza unui proiect de execuție conform prevederilor NP 120 – 2014 (Normativ privind execuția excavațiilor adânci în medii urbane) și indicativului NP 124-2010 (Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere).

Din punct de vedere geotehnic terenul nu prezintă restricții în vederea construirii (nu este afectat de alunecări de teren active sau prăbușiri, riscul geotehnic este moderat datorită încadrării construcțiilor, pământurile din subteran sunt bune pentru fundare, acceptă calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale, nivel scăzut al apelor subterane etc.)⁴.

Fenomenele de instabilitate a terenului prezintă un caracter superficial și nu vor afecta construcțiile ce urmează a fi amplasate⁵.

Terenul examinat aparține versanților din zona golului alpin și în prezent are categoria de folosință fâneată.

Suprafața terenului este denivelată, cu pante line și medii – agresive, local fragmentate de văioage cu debite nepermanente (ce colectează apele superficiale în perioadele bogate în precipitații sau de topire a zăpezii).

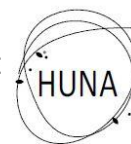
Pe zonele cu pante line terenul este cu siguranță stabil.

Zonele cu pante medii și agresive sau malurile înalte ale văioagelor ce fragmentează pe alocuri terenul pot fi afectate de eroziuni superficiale, care nu pun în pericol major stabilitatea întregii zonei.

Văile cu caracter torențial pot fi însă periculoase prin eroziuni care pot afecta pe distanțe scurte vecinătățile. Astfel de zone vor necesita lucrări minime de regularizare, în cazul în care se vor suprapune unele construcții.

⁴ Studiu geotehnic pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort”, în satul Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județul Prahova, întocmit de ing. Mariana Murărescu, S.C. HIDROGEO TEHNIC PROIECT S.R.L., verificat la cerința esențială Af de ing. Luca Vasile (iunie 2024)

⁵ Studiul stabilității versanților din zona golurilor alpine Zănoaga și Cucioaia din com. Valea Doftanei, Jud. Prahova, întocmit de Raluca-Mihaela Maftai, Institutul Geologic al României, Ministerul Educației și Cercetării (noiembrie 2010)



Geologia zonei (succesiunea stratelor) este unul dintre factorii care poate avea un rol pozitiv sau negativ în asigurarea stabilității pantelor.

În cazul în care roca este aproape de suprafață sau chiar afloră, riscul de destabilizare a terenului este minim.

Zonele în care stratele înclină conform cu panta terenului pot prezenta risc de destabilizare la execuție, în timp ce zonele în care stratele înclină în sens invers pantei vor fi cu siguranță stabile.

Prin urmare execuția săpăturilor pe pante se va face cu sprijiniri, provizorii sau definitive, pentru a menține stabilitatea terenului.

Un alt factor natural care poate afecta stabilitatea pantelor sunt apele subterane și de infiltrație.

La amenajarea pe verticală a terenului vor fi prevăzute rigole și drenuri, care să colecteze apele superficiale și de infiltrație și să le dirijeze în mod organizat la un colector.

Apele nu vor fi lăsate să se scurgă liber pe pante, fiind un factor destabilizator.

La execuția unor excavații pe pantele medii sau agresive, pentru amplasarea construcțiilor sau crearea unor căi de acces, terenul poate prezenta risc de destabilizare și va necesita susțineri adecvate (provizorii sau definitive).

Izvoarele (dacă vor fi prezente pe zonele ce se vor construi) vor fi captate și înmagazinate sau utilizate în scopuri menajere/turistice; nu vor fi lăsate să creeze zone mlăștinoase și să deverseze pe zonele vecine, fiind de asemenea un factor destabilizator⁶.

Terenul pe care se vor executa lucrările de construcție ale drumului de acces nu este afectat de fenomene fizico-geologice, se constată că stratul bun de fundare este format din gresii cu stratificație evidentă și argilite, de culoare cenușiu-maronie, relativ compacte. Fundarea, după decopertarea solului vegetal și a materialului detritic acoperitor, se va putea face direct pe stratul menționat.

Dimensionarea se va face pe baza presiunii convenționale pentru sarcini fundamentale și care, pentru amplasamentul cercetat este $P_{conv.} = 500kPa$ ⁷.

2.5. Situația juridică a terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenul reglementat se află în proprietatea privată a S.C. YAHOO ODYSSEY S.R.L.

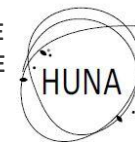
2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent terenurile reglementate sunt folosite ca teren agricol, respectiv, ca fânează.

În zonă nu există monumente de arhitectură și nici clădiri valoroase din punct de vedere stilistic arhitectural.

⁶ Studiu de stabilitate pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort”, în satul Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județul Prahova, întocmit de ing. Mariana Murărescu, S.C. HIDROGEO TEHNIC PROIECT S.R.L. (iunie 2024)

⁷ Studiu geotehnic privind condițiile existente în zona de amplasare a drumului Valea Neagră, întocmit de ing. Mircea Rădulescu, S.C. PANEXIMO PROD S.R.L., verificat la cerința esențială Af de ing. Luca Vasile (martie 2016).



2.7. Echiparea edilitară

Terenul analizat nu are posibilitatea racordării directe la utilitățile tehnico-edilitare necesare.

În zona analizată nu sunt rețele electrice ale Distribuție Energie Electrică România. Ultimul stâlp al LEA 20kV Tomșani se află la 8km⁸.

2.8. Probleme de mediu

În zona analizată nu există nici condițiile necesare și nici zone predispușe riscurilor naturale.

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la data executării cercetărilor geotehnice, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat / construit.

Planul nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată⁹.

2.8.1 Aer

Nivelul de poluare al aerului este unul scăzut.

2.8.2 Apă

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

Principalul curs de apă este râul Doftana, ce traversează perimetrul comunei de la nord către sud și o serie de afluenți: pârâul Prislopului, Valea Floreiu, Valea Ermeneasă, pârâul Negrașu, Valea Seacă, pârâul Porcăretei, Valea lui Vlădișoru, Valea Corbului, Valea Hanciului, Valea Păltineasa, Vâlceaua Rea, pârâul Cârlanu, Valea lui Drăgan, Valea Mogoșoaiiei, Valea de la Clinci, Valea Caldă, pârâul Luna etc. Există și o serie de văioage de mică importanță ca areal, dar care au caracter torențial eroziv.

Întregul bazin are putere mare de eroziune, mare parte a cursului văii Doftanei fiind deja regularizat.

Freaticul nu are debit constant, variind direct proporțional cu precipitațiile, astfel încât apa în fântâni scade sau chiar dispare în perioadele secetoase, dar se ridică până aproape de fața terenului în perioadele ploioase.

În subteranul zonei nu există roci colector de mare adâncime, care să permită înmagazinarea unor rezerve importante de apă, ce ar putea fi exploatate prin foraje adânci (pentru alimentarea organizată a întregii comune), ci doar izvoare sau acvifere de medie adâncime.

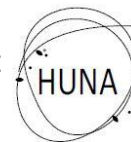
Cercetările geofizice executate în zonă arată că în subteran există unități acvifere între 40 - 100 m adâncime.

Este posibilă intenția de executare a unor puțuri forate în zonă, cu adâncimea de min. 100 m, pentru alimentarea cu apă a viitorului complex turistic.

Se recomandă inițial execuția unui foraj de explorare - exploatare cu o adâncime de cca. 100m. În funcție de stratele traversate și debitul captat, coroborat cu necesarul de apă ce va fi

⁸ Aviz de amplasament favorabil nr. 3010250100155 din 27.02.2025, întocmit de Alexandru Bogdănel Bulăreanu, Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Ploiești

⁹ Decizia etapei de încadrare nr. 7/18877 din 24.02.2025, întocmit de Daniela Neagu, Agenția pentru Protecția Mediului Prahova, MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR



calculat pentru complexul turistic, se va recomanda ulterior numărul și adâncimea optimă a forajelor de exploatare.

Calitatea apelor exploatare va fi confirmată prin determinări de laborator specifice (fizico-chimice și bacteriologice).

În jurul forajului de explorare/exploatare vor trebui instituite perimetrele de protecție sanitară cu regim sever și de restricție. Pentru aceasta se va întocmi un studiu hidrogeologic ce va fi avizat de către I.N.H.G.A.

După execuția forajului de explorare - exploatare, raportul hidrogeologic va fi transmis către I.N.H.G.A. pentru a fi introdus în baza de date deținută de acesta la nivel național¹⁰.

2.8.3 Sol

În prezent, pe terenul reglementat sunt realizate culturi agricole, poluarea solului fiind infimă și la nivel superficial.

Arealul studiat este constituit dintr-un complex de soluri, reprezentative fiind următoarele trei unități de sol/teren US/UT:

- US/UT 1/1 REGOSOL tipic, puțin profund, LN/LNq1, pe depozite deluviale roci dure gresii oligobazice;

- US/UT 2/2 DISTRICAMBOSOL tipic, puternic profund, LN/LNq1, pe depozite deluviale roci dure gresii oligobazice;

- US/UT 3/3 ANTROSOL erodic distric aluvic, puțin profund, LN/LN, pe depozite aluviale grosiere cu schelet oligobazice, erodat excesiv prin apă.

Pe baza notelor de bonitate terenurile analizate sunt încadrate în clasa a IV-a de calitate¹¹.

Terenul reglementat nu se află situat în zona amenajată cu lucrări de îmbunătățiri funciare¹².

2.8.4. Protecția siturilor arheologice și a monumentelor de arhitectură

Terenul analizat nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015 și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric.

De asemenea, terenul analizat nu se află în zona de protecție a vreunui sit arheologic reperat și cartat în Repertoriul Arheologic Național sau în Lista Monumentelor Istorice¹³.

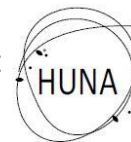
În cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zona afectată de lucrările de investiție este obligatoriu să fie anunțate, în maxim 72 de ore, instituțiile abilitate în

¹⁰ Studiu hidrogeologic pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort”, în satul Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județul Prahova, întocmit de ing. Mariana Murărescu, S.C. HIDROGEO TEHNIC PROIECT S.R.L. (iunie 2024)

¹¹ Studiu pedologic și agrochimic, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Prahova, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, ing. Bogdan Negoită (data: august 2025)

¹² Aviz A.N.I.F. pentru „Întocmire P.U.Z.” nr. 04 din 15.01.2025, întocmit de Director Vasile Ardeleanu, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Prahova, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

¹³ Punctul de vedere nr. 467 din 27.01.2025, întocmit de dr. Alin Anton, Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova, Consiliul Județean Prahova



conformitate cu legislația în vigoare - O.G. nr. 43/2000, modificată și adăugită, respectiv Primăria comunei Valea Doftanei și Direcția Județeană pentru Cultură Prahova¹⁴.

2.8.5. Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în interiorul zonelor naturale protejate.

2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor

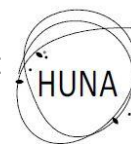
Investiția preconizată prin prezentul studiu presupune dezvoltarea și construirea unui complex turistic montan. Astfel, se solicită „introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””.

2.10. Obiective ale studiului

Față de aceasta opțiune a investitorilor este necesară:

- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;
- Realizarea accesibilității la terenul analizat;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Asigurarea de reglementări/măsuri care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

¹⁴ Înștiințare nr. 56 din 06.02.2025, întocmit de Consilier superior arhg. Dr. Eugen Paveleț, Direcția Județeană pentru Cultură Prahova, Ministerul Culturii



3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Analiza urbanistică

În prezent, pe teren nu sunt edificate construcții.

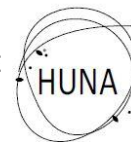
Conform planșei „Reglementări, Unități Teritoriale de Referință” aferentă P.U.G.-ului comunei Valea Doftanei, terenul este încadrat în extravilanul localității ca teren arabil, având categoria de folosință fâneată.

3.2. Disfuncționalități-Priorități

Pornind de la solicitările beneficiarului, în urma analizei în detaliu făcută în cadrul prezentului studiu, raportat la „introducerea terenului în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, au rezultat o serie de observații vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observații inerente în cazul aprofundării studiului prin P.U.Z.

Sintetic în tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfuncționalități, precum și prioritățile de intervenție, astfel:

DOMENII	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
A. URBANISM	
A1. Zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G.-ul comunei Valea Doftanei nu este în totalitate compatibilă cu solicitarea investitorului în zona studiată.	A1. Stabilirea de reglementări urbanistice cu scopul realizării investiției preconizate, care să definească caracterul zonei.
B. CIRCULAȚIE	
B1. Lipsa accesului organizat în terenul studiat. B2. Absența locurilor de parcare amenajate.	B1. Asigurarea unui acces organizat, prin reglementarea acceselor din drumurile publice existente în zonă. B2. Asigurarea necesarului de locuri de parcare în conformitate cu zona funcțională propusă și a legislației în vigoare.
C. FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neeficientă a unor imobile cu potențial turistic crescut din extravilanului localității Valea Doftanei.	C1. Schimbarea încadrării funcționale a terenului cu scopul realizării investiției, pentru eficientizarea sa economică.
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	
D1. Imobilul analizat nu este racordat la rețelele edilitare existente în zonă.	D1. Propuneri și soluții pentru rezolvarea echipării edilitare, în conformitate cu noua propunere.
E. SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Absența spațiilor verzi amenajate.	E1. Asigurarea unui minim de suprafețe verzi amenajate pentru zona reglementată, în conformitate cu funcțiunea propusă.



F. PROBLEME DE MEDIU	
F1. Ținând cont de situația actuală a terenului reglementat ca teren agricol, se observă un nivel scăzut de poluare a solului.	F1. Reglementarea terenului în conformitate cu normele în vigoare, cu scopul reducerii nivelului de poluare punctual.

3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

Prin intermediul unei abordări integrate la nivel național și local, România își propune să dezvolte o industrie turistică sustenabilă, care să valorifice resursele naturale și culturale ale țării și să contribuie la creșterea economică și coeziunea socială. Legislația și strategiile existente, la nivel național și european, oferă un cadru pentru atingerea acestor obiective, în timp ce inițiativa locale aduc aceste politici în practică, adaptându-le la nevoile și potențialul specific al fiecărei regiuni.

Strategia Națională a României pentru Dezvoltarea Turismului se concentrează pe trei niveluri, pentru a servi drept ghid pentru dezvoltarea sustenabilă a turismului în România, astfel încât:

- să consolideze în continuare România ca destinație turistică bine cunoscută, de talie mondială, pe tot parcursul anului, precum și ca destinație care îndeplinește standardele UE în ceea ce privește furnizarea de produse și servicii;
- să prețuiască oamenii, tradiția, locurile, patrimoniul natural și cultural al României;
- să crească vizibilitatea și reputația României pe piețele internaționale de turism de prim rang¹⁵.

Potențialul de creștere turistică și economică a zonei și politicile de dezvoltare ale comunei sunt favorabile dezvoltărilor de turism, împreună cu dotări de servicii și agrement, în această parte a teritoriului administrativ al comunei Valea Doftanei.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe următoarele argumente:

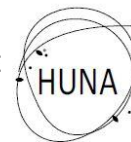
a. argumente de ordin fizic – operațiuni propuse:

- terenul are suprafața, orientarea și forma necesare realizării complexului turistic;
- terenul are planeitatea necesară realizării investiției aflându-se în afara arealurilor de risc natural;

b. argumentele de ordin socio - economic:

- la nivel local astfel de investiții vin să contribuie în susținerea dezvoltării socio-economice a comunei;
- investiția va genera local fonduri suplimentare la buget, prin crearea de locuri noi de muncă;
- acest tip de investiție este menit să atragă și alte investiții secundare.

¹⁵ Studiu de fezabilitate „Dezvoltare complex turistic, de agrement, alimentare publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, întocmit de S.C. ARKIDAVA STUDIO S.R.L., șef proiect arh. Oana Vilara și arh. Natalia Nani (data: iunie 2024)



4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementată.

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică, din terenul reglementat se va introduce în intravilanul comunei Valea Doftanei o suprafață de teren de 1056059mp. Restul terenului reglementat, în suprafață de 4352mp, va rămâne în extravilanul comunei Valea Doftanei, păstrând categoria de folosință existentă, cea de fâneață, deoarece face parte din fondul forestier național, administrat/pentru care serviciile silvice sunt asigurate de Ocolul Silvic Doftana.

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației

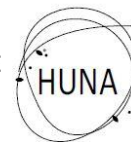
Întrucât în prezent accesul către zona studiată se realizează prin intermediul unor drumuri de exploatare forestieră, pentru asigurarea accesibilității din intravilan se propune modernizarea acestora și aducerea lor la parametrii corespunzători clasei tehnice, în concordanță cu traficul generat de investiția propusă.

Drumul propus pentru modernizare, pentru asigurarea accesului în zona viitorului complex turistic, urmează aproape în întregime traseul Pârâului Valea Neagră pe primele două tronsoane și este realizat din pământ și este parțial împietruit pe zonele aferente podețelor ce facilitează traversarea pârâului. Pe parcursul traseului există 18 traversări ale Pârâului Valea Neagră, ce se realizează prin intermediul unor podețe din elemente prefabricate. Acestea se află într-o stare avansată de deteriorare și au o lățime insuficientă pentru desfășurarea în condiții de siguranță a traficului rutier. Datorită stării actuale a drumului, ce prezintă numeroase deteriorări și datorită lipsei unei semnalizări rutiere adecvate, traficul rutier se desfășoară în condiții dificile și cu viteză redusă. În vederea asigurării condițiilor optime desfășurării traficului rutier pe acesta se impune modernizarea lui.

În prezent, lățimea drumului este variabilă pe parcursul traseului, ampriza acestuia având o lățime totală între 4-6m. Lipsa unei structuri rutiere moderne în stare bună, face ca circulația se se desfășoare cu dificultate, în special în perioadele cu precipitații. Lipsa șanțurilor pe întreaga lungime a traseului cât și pantele transversale și longitudinale inadecvate ale platformei drumului fac foarte dificilă colectarea apelor meteorice și deversarea corectă a acestora, fapt care a dus de-a lungul timpului la degradarea sistemului rutier și a integrității taluzurilor.

Modernizarea drumului constă în:

- asigurarea unei lățimi a părții carosabile de 4,5-5,5 m;
- asigurarea unei amprize a drumului de maxim 6 m;
- realizarea de rigole triunghiulare din prefabricate de beton și utilizarea podețelor tubulare cu diametru $\varnothing 1000$ sau $\varnothing 600$ mm pentru evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă;
- realizarea de ziduri de sprijin prevăzute cu barbacane, precum și de fundații adâncite de tip "L" în vederea stabilizării taluzurilor și a protejării părții carosabile;
- realizarea structurii rutiere a carosabilului:
 - strat de uzură B.A. 16 – 4 cm;
 - strat de legătură B.A.D. 25 – 6 cm;
 - strat de bază din piatră spartă – 2x15 cm;
 - fundație balast – 15 cm;



- pe zonele unde traseul urmează o pantă cu înclinație excepțională (>13%), se propune următorul sistem rutier:

- dală din beton B.C.R. 3,5 – 23 cm;
- strat de bază din piatră spartă – 15 cm;
- fundație balast 15cm.

Reabilitarea acestui drum de acces este justificată din următoarele motive:

- prin modernizare, se favorizează creșterea atractivității zonei, atât din punct de vedere turistic, cât și economic;

- se va facilita dezvoltarea activităților turistice;

- se vor asigura condiții optime de desfășurare ale traficului rutier, îngreunat de calitatea slabă a sistemului rutier și lipsa semnalizării adecvate;

- se vor îmbunătăți semnificativ sistemele de scurgere a apelor pluviale, ceea ce va preveni degradarea drumului și îl va face practicabil indiferent de condițiile climatice;

- se va asigura posibilitatea de acces atât pentru autovehicule de intervenție, cât și pentru transport public sau personal;

- prin modernizarea și lărgirea drumului se sporește accesibilitatea pentru turism¹⁶.

Pentru realizarea drumului de acces aferent obiectivului de investiții este necesară obținerea aprobării pentru scoaterea definitivă a suprafețelor de fond forestier, conform art.41 din Legea nr. 331 /2024 - Codul silvic și a Ordinului nr. 694 din 8 aprilie 2016 pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitivă, ocuparea temporară și schimbul de terenuri și de calcul al obligațiilor bănești¹⁷.

De asemenea, se propune realizarea de drumuri noi și modernizarea drumurilor de exploatare existente din interiorul zonei analizate, astfel:

- Profil tip '1-1', stradă principală: distanța între aliniamente este de 11m, din care 6m carosabil, o bandă pe sens, 2x0,5m acostamente, 2x1m șanțuri și 2x1m trotuare;

- Profil tip '2-2', stradă secundară: distanța între aliniamente este de 8,5m, din care 5,5m carosabil, o bandă pe sens, 2x0,5m acostamente, un șanț de 1m și un trotuar de 1m;

- Profil tip '3-3', stradă pietonală, ocazional carosabilă cu sens unic: distanța între aliniamente este de 5m, din care 3,5m trotuar ocazional carosabil, sens unic, o rigolă de 0,5m și un trotuar de 1m.

În interiorul incintelor propuse se vor realiza circulații carosabile de minim 3,5 m și pietonale de minim 1 m.

De asemenea, se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății.

În urma simulărilor de trafic, se observă că traficul nou generat de investiția propusă, nu conduce la depășirea capacității în intersecțiile studiate, rezervă de capacitate minimă în intersecțiile cele mai solicitate fiind de apx. 50%. De asemenea, fluxurile de trafic înregistrate la orele cele mai defavorabile (ora de vârf PM) sunt de apx 600-650 veh/oră pentru drumul perimetral (trafic mediu, stradă categorie III cu două benzi de circulație), respectiv 100-150

¹⁶ Studiu de fezabilitate „Reabilitare drum comunal Valea Neagră – Zănoaga lui Martin”, întocmit de S.C. JUST ARCHITECTURAL S.R.L., ing. Traian Răsădeanu (data: octombrie 2014)

¹⁷ Avizul favorabil de principiu pentru etapa P.U.Z. nr. 1693 din 17.02.2025, întocmit de Inspector șef Viorel Mihălcioiu, Garda Forestieră Ploiești, Garda Forestieră Națională, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor

veh/oră pentru străzile secundare, cu sens unic (trafic ușor, străzi categoria IV, cu sens unic și lățime parte carosabilă 3,50m-4,00m).

În scenariul cu proiect, circulația în incintă se desfășoară în condiții de trafic lejer, nivel de serviciu "A". De asemenea, intersecția cu drumul forestier modernizat este la nivel de serviciu "C" - debit recomandabil, circulația se desfășoară în condiții bune¹⁸.

4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică este necesară introducerea terenului reglementat în intravilanul comunei Valea Doftanei și încadrarea acestuia în următoarele zone funcționale: zona instituții și servicii, zona unități agricole, zona spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement, zona echipare edilitară și zona căi de comunicație rutieră.

Pentru realizarea complexului turistic se propune schimbarea zonificării funcționale, astfel:

	EXISTENT		PROPOS	
	S (mp)	P (%)	S (mp)	P (%)
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII	-	-	612470mp	57,76%
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	-	-	65225mp	6,15%
ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	-	-	259615mp	24,48%
ZONA ECHIPARE EDILITARĂ	-	-	26815mp	2,53%
FÂNEȚE	1060411mp	100%	4352mp	0,41%
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	-	-	91934mp	8,67%
TOTAL	1060411mp	100%	1060411mp	100%

Conform zonificării funcționale propuse se identifică următoarele subzone funcționale detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații urbanistice: ISa - subzona construcții administrative, ISc - subzona construcții comerciale, ISt1 - subzona construcții mari pentru turism, ISt2 - subzona construcții mici pentru turism, A - subzona unități agricole și zootehnice, pentru agroturism, SP1 - subzona sport și agrement, SP2 - subzona spații verzi amenajate, perdele de protecție, TE - subzona echipare edilitară și CCr – subzona căi de comunicație rutieră.

Astfel, pentru fiecare subzonă funcțională în parte se propun următorii indicatorii urbanistici:

- pentru ISa - **SUBZONA CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE:**

P.O.T.maxim = 50%

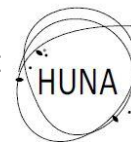
C.U.T.maxim = 2,5 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P+4E

H.maxim construcții = 25m

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – 10%

¹⁸ Studiu de trafic, întocmit de S.C. MODAL ROUTE S.R.L., ing. Silviu Bratosin (data: noiembrie 2024)



EXCEPȚII:

Construcții de învățământ – P.O.T. max. = 25%*, C.U.T. max. = 0,5 ADC/m² teren

*Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate – P.O.T. max. = 20%*, C.U.T. max. = 0,4 ADC/m² teren

*Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accesuri, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se vor organiza incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

- pentru **ISc - SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE:**

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2,5 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P+4E

H. maxim construcții = 25m

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – 5%

- pentru **ISt1 - SUBZONA CONSTRUCȚII MARI PENTRU TURISM:**

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2,5 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P+4E

H.maxim construcții = **25m**

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – **25%**

- pentru **ISt2 - SUBZONA CONSTRUCȚII MICI PENTRU TURISM:**

P.O.T.maxim = 50%

C.U.T.maxim =1,0 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P+1E

H.maxim construcții = 10m

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – **25%**

- pentru **A - SUBZONA UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ZOOTEHNICE, PENTRU AGROTURISM:**

P.O.T.maxim = 40%

C.U.T.maxim =0,8 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P+1E

H.maxim construcții - 10m

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – **20%**

- pentru **SP1 - SUBZONA SPORT ȘI AGREMENT:**

P.O.T.maxim = 50%

C.U.T.maxim =2,5 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P+4E

H.maxim construcții = 30m

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – **30%**

- pentru **SP2 - SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE:**

P.O.T.maxim = 5%

C.U.T.maxim =0,05 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P

H.maxim construcții = 9m

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – **90%**

- pentru **TE - SUBZONA ECHIPARE EDILITARĂ:**

P.O.T.maxim = 50%

C.U.T.maxim =0,5 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime – P

H.maxim construcții = 9m

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – **20%**

- pentru **CCr – SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ:**

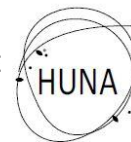
P.O.T.maxim = 0%

C.U.T.maxim =0 ADC/m² teren

Regim maxim de înălțime –

H.maxim construcții -

Suprafață minimă de spații verzi și plantate – **0%**



4.3. Reglementări urbanistice - retrageri

Datorită terenului accidentat, retragerea clădirilor față de limitele de proprietate se va trata unitar pentru toate subzonele funcționale reglementate.

Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Prahova, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel¹⁹.

Pentru toate clădirile se impune o retragere a construibilului, astfel:

- *Retragere minimă față de aliniamentul propus:*
 - **0m** față de aliniamentul propus.

Se recomandă amplasarea clădirilor în adâncimea loturilor, conform conformării topografice a fiecărui teren în parte. Dacă conformarea topografică a lotului nu permite altfel, clădirile pot fi amplasate pe aliniament.

- *Retragerile minime față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate:*
 - **3m** față de limitele laterale de proprietate;
 - **5m** față de limita posterioară de proprietate.

4.4. Echipare edilitară

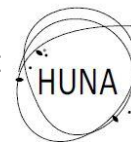
Asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare noii investiții se va face astfel:

- pentru alimentarea cu energie electrică a complexului turistic Electrica Distribuție Muntenia Nord S.A. a autorizat construcția unei facilități de conexiune electrică la intersecția dintre DJ1021 și drumul Văii Negre. Această facilitate are capacitatea de a furniza o putere electrică instalată de 2 MW, cu posibilitatea de a fi extinsă până la 4,5 MW.

Rețeaua electrică aeriană de 20kV va fi extinsă pe drumul de acces către zona reglementată, unde se propune realizarea unui post de transformare MT/JT aerian. Pe toată trama stradală interioară, propusă se va realiza o rețea de linie electrică de joasă tensiune, din care se vor realiza racordurile de alimentare cu energie electrică a tuturor viitoarelor obiective construite.

- pentru asigurarea agentului termic, luând în considerare lipsa rețelei de gaze naturale, cât și aspectele de mediul înconjurător și resursele disponibile în zonă, alternativa propusă pentru asigurarea energiei termice necesară este energia regenerabilă de tip biomasă, pompele de căldură fiind, de asemenea, o opțiune viabilă;

¹⁹ Aviz nr. 480 din 19.09.2025, întocmit de Director Elena Filip, Direcția pentru Agricultură Județeană Prahova, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale



- pentru alimentarea cu apă, în anul 2011, Institutul Geologic al României a finalizat un studiu geofizic preliminar/informativ pentru identificarea resurselor de apă subterană în zona propusă pentru amplasamentul investiției. Studiul a determinat rezervele de apă subterană, dar dimensiunea rezervelor de apă trebuie să fie determinată prin efectuarea de teste de pompare, în zonele propuse pentru puțurile de apă. Estimarea actuală, la un ritm de consum de 1000 m³/zi pentru această zonă, este de 8-9 ani, fără a fi luată în calcul reîncărcarea din precipitațiile meteorologice și topirea zăpezii. Astfel, se propune realizarea a două captări de apă subterană și a unei gospodării de apă pentru deservirea întregii zone reglementate. Pe toată trama stradală interioară, propusă se va realiza o rețea majoră de distribuție a apei potabile, din care se vor realiza racordurile de alimentare cu apă a tuturor viitoarelor obiective construite;

- pentru canalizarea apelor uzate se propune realizarea a patru stații de epurare modulare, containerizate, și realizarea rețelei majore de canalizare a apei uzate menajere pe întreaga tramă stradală interioară, propusă.

Evacuarea apelor se va face în cursurile de apă necadastrate din zonă, afluenți ai cursurilor de apă cadastrate Doftana și Neagra.

Soluțiile tehnice finale privind alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate de la viitoarele obiective construite pe amplasament se vor stabili cu exactitate la fazele ulterioare de proiectare și de reglementare.

Obiectivele aferente sistemelor de alimentare cu apă și canalizare propuse, respectiv foraje de apă, gospodărie de apă și stații de epurare se vor amplasa astfel încât să se poată institui zonele de protecție sanitară, care vor fi dimensionate la fazele ulterioare de proiectare.

Gunoii menajeri va fi colectat și evacuat cu o firmă agrementată la o rampă de gunoi amenajată²⁰.

Costurile privind realizarea accesului din intravilanul localității la zona studiată, a tramei stradale interioare zonei studiate și a echipării edilitare ce va deservi viitoarele obiective construite, descrise prin prezenta documentație de urbanism, vor fi suportate în totalitate de investitor, conform planului de acțiune.

4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispoziția proiectantului de beneficiar, corelat cu documentarea în teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate:

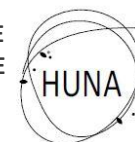
Proprietate publică:

- *Terenuri proprietate publică de interes național* incluse în fondul forestier.
- *Terenuri proprietate publică de interes local* reprezentate drumurile de exploatare.

Proprietate privată

• *Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice* reprezentate de terenul reglementat și de terenurile învecinate.

²⁰ Aviz de gospodărire a apelor nr. 3280 din 11.03.2025, întocmit de ing. Cristina Anton, Sistemul de Gospodărire a Apelor Prahova, Administrația Națională Apele Române, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor



4.6. Obiective de utilitate publică

„Dezvoltarea unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort”” este declarat Obiectiv de Utilitate Publică de interes local.

Realizarea obiectivelor propuse nu generează servituți urbanistice zonelor adiacente.

Dar, pentru realizarea tramei stradale interioare zonei studiate, din terenurile proprietate privată reglementate și învecinate direct sunt rezervate suprafețe de teren.

Realizarea tramei stradale este declarat Obiectiv de Utilitate Publică.

Astfel, din terenul reglementat se rezervă o suprafață totală de 143198mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al comunei Valea Doftanei cu tilu gratuit, după sistematizarea și construirea tramei stradale propuse de către investitor.

4.7. Circulația terenurilor

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică, din terenul reglementat se va introduce în intravilanul comunei Valea Doftanei o suprafață de teren de 1056059mp. Restul terenului reglementat, în suprafață de 4352mp, va rămâne în extravilanul comunei Valea Doftanei, păstrând categoria de folosință existentă, cea de fâneață, deoarece face parte din fondul forestier național, administrat/pentru care serviciile silvice sunt asigurate de Ocolul Silvic Doftana.

Pentru realizarea tramei stradale propuse, din terenul reglementat se rezervă o suprafață de 82552mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al comunei Valea Doftanei.

Din terenul studiat se rezervă o suprafață totală de 132210mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al comunei Valea Doftanei.

De asemenea, pentru reconfigurarea tramei stradale sunt propuse terenuri din proprietatea publică a fi destinate schimbului în suprafață totală de 34154mp.

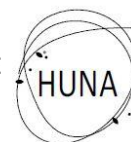
Ținându-se cont de modificările propuse tramei stradale, se crează următorul bilanț teritorial existent/propus al regimului economic al terenului reglementat:

	EXISTENT		PROPUȘ	
	S (mp)	P (%)	S (mp)	P (%)
Fâneață	1060411mp	100%	4352mp	0,41%
Curți-construcții	-	-	964125mp	90,92%
Drumuri (Obiective de Utilitate Publică)	-	-	91934mp	8,67%
TOTAL	1060411mp	100%	1060411mp	100%

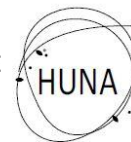
4.8. Indicatori conform propunerii orientative

Conform propunerii orientative exprimate grafic în planșa numărul 6 “Propunere orientativă”, anexată documentației, se crează următorul bilanț teritorial raportat la suprafața terenului reglementat, în cadrul fiecărei subzone funcționale în parte, aferent complexului turistic propus:

ISa	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	21378mp	50%
Platforme pietonale și carosabile	17102mp	40%
Spații verzi și plantate	4276mp	10%
TOTAL	42756mp	100%



ISc	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	8563mp	50%
Platforme pietonale și carosabile	7706mp	45%
Spații verzi amenajate	856mp	5%
TOTAL	17125mp	100%
ISt1	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	164861mp	50%
Platforme pietonale și carosabile	82431mp	25%
Spații verzi amenajate	82431mp	25%
TOTAL	329723mp	100%
ISt2	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	111432mp	50%
Platforme pietonale și carosabile	55717mp	25%
Spații verzi amenajate	55717mp	25%
TOTAL	222866mp	100%
A	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	26090mp	40%
Platforme pietonale și carosabile	26090mp	40%
Spații verzi amenajate	13045mp	20%
TOTAL	65225mp	100%
SP1	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	107859mp	50%
Platforme pietonale și carosabile	43143mp	20%
Spații verzi amenajate	64715mp	30%
TOTAL	215717mp	100%
SP2	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	2195mp	5%
Platforme pietonale și carosabile	2195mp	5%
Spații verzi amenajate	39508mp	90%
TOTAL	43898mp	100%
TE	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	13407mp	50%
Platforme pietonale și carosabile	8045mp	30%
Spații verzi amenajate	5363mp	20%
TOTAL	26815mp	100%
CCr	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	-	-
Platforme pietonale și carosabile	91934mp	100%
Spații verzi amenajate	-	-
TOTAL	91934mp	100%



5. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5.1. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul

Noua propunere preconizată definește viitorul caracter urbanistic al zonei.

Dezvoltarea complexului turistic montan va avea un impact pozitiv asupra economiei locale prin crearea de noi locuri de muncă și generarea de venituri suplimentare pentru locuitorii comunei. Se estimează că investiția ar genera peste 1600 de locuri de muncă directe și s-ar traduce într-o creștere a veniturilor din turism cu aproximativ 30-40% în primii trei ani de funcționare. Această creștere va fi generată atât de veniturile directe din vânzarea serviciilor turistice oferite de resort, cum ar fi cazarea, restaurantele, activitățile recreative etc., cât și de veniturile indirecte generate de turiști în alte sectoare economice locale, precum comerțul, transportul sau serviciile. De asemenea, va contribui la diversificarea ofertei turistice din zonă și la atragerea unui segment mai larg de turiști, ceea ce va consolida poziția comunei pe harta destinațiilor turistice din județul Prahova.

Un aspect important al consecințelor directe ale investiției îl reprezintă crearea de noi locuri de muncă în sectorul turistic și în sectoarele conexe, cum ar fi construcțiile, agricultura sau serviciile. Aceasta va contribui la reducerea șomajului în comună și la creșterea nivelului de trai al locuitorilor prin generarea de venituri suplimentare și îmbunătățirea calității vieții.

Se estimează un impact pozitiv asupra veniturilor bugetului local al comunei, având în vedere sursele directe, cât și cele indirecte:

- veniturile din taxele și impozitele locale generate de activitățile economice și turistice asociate cu cele 4940 de camere de cazare și cele 1600 de locuri de muncă estimate;
- veniturile din taxe și impozite din activitățile conexe, cum ar fi comerțul, serviciile, transportul etc., care ar crește ca urmare a dezvoltării infrastructurii turistice;
- potențialele venituri din taxe de mediu sau alte contribuții legate de utilizarea și gestionarea resurselor naturale, având în vedere abordarea durabilă integrată a proiectului.

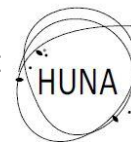
Estimarea exactă a acestor venituri depinde de mai mulți factori, cum ar fi nivelul taxelor și impozitelor, rata de ocupare a camerele de cazare, veniturile medii ale turiștilor, dar și politicile fiscale locale. Totuși, putem estima că veniturile la bugetul local ar putea crește semnificativ, poate cu mai mult de 50%, având în vedere dimensiunea investiției și impactul său asupra economiei locale. Această creștere a veniturilor din turism va avea un impact pozitiv asupra bugetului local al comunei Valea Doftanei. Veniturile suplimentare provenite din taxele și impozitele percepute de autoritățile locale asupra activităților economice și turistice vor contribui la îmbunătățirea serviciilor publice și a infrastructurii locale, cum ar fi reparațiile de drumuri, investițiile în educație și sănătate sau dezvoltarea altor facilități publice²¹.

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investiție susținută în totalitate de investitori privați.

Categorii de costuri pentru realizarea obiectivelor propuse:

- costuri de proiectare complexă a investiției;
- pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistematizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);

²¹ Studiu de fezabilitate „Dezvoltare complex turistic, de agrement, alimentare publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, întocmit de S.C. ARKIDAVA STUDIO S.R.L., șef proiect arh. Oana Vilara și arh. Natalia Nani (data: iunie 2024)



- realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejmuire etc.;
- realizarea accesului la terenul reglementat;
- realizarea rețelelor tehnico-edilitare necesare.

La aceste costuri legate strict de investiția în sine se adaugă:

- costuri de administrare-mentenanță în funcționare.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

• **Poziționare** – teren amplasat într-o zonă caracterizată de necesitatea dezvoltării de noi dotări de turism;

– noua destinație este în concordanță directă cu noile tendințe de evoluție funcțională ale comunei și județului Prahova.

• **Financiar**: - întreaga investiție va fi realizată cu fonduri private.

• **Zone protejate**: - nu sunt afectate elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural.

• **Socio-economic** – o investiție de o asemenea amploare va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin diversificarea dezvoltărilor de servicii și turism, și a specialităților viitorilor angajați la nivelul întregii comune și, respectiv, prin crearea de noi locuri de muncă.

Investiția în construirea unui complex turistic montan în comuna Valea Doftanei va aduce rezultate semnificative pe mai multe planuri:

I. Economic:

- generarea de noi locuri de muncă directe și indirecte în comunitate;
- creșterea veniturilor la bugetul local datorită taxelor și impozitelor asociate activităților turistice și comerciale;
- stimularea economiei locale prin creșterea cererii pentru produse și servicii locale, inclusiv pentru producția agricolă și artizanală.

II. Social:

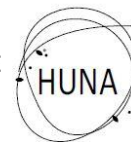
- îmbunătățirea nivelului de trai al locuitorilor prin crearea de locuri de muncă și oportunități de afaceri în domeniul turismului și serviciilor conexe;
- dezvoltarea infrastructurii sociale și publice, inclusiv a drumurilor, școlilor și facilităților medicale, pentru a răspunde nevoilor crescânde ale populației și turiștilor;
- promovarea valorilor culturale și tradițiilor locale prin integrarea acestora în oferta turistică a complexului montan.

III. Mediu:

- utilizarea sustenabilă a resurselor naturale, prin implementarea unor tehnologii și practici ecologice în construcția și operarea complexului turistic;
- conservarea habitatelor naturale și a biodiversității locale prin adoptarea unor politici de protecție a mediului înconjurător și a ecosistemelor fragile din zona montană.

IV. Turism:

- creșterea atractivității turistice a regiunii și a numărului de vizitatori, datorită ofertei variate de facilități și activități recreative oferite de resortul turistic;
- diversificarea pieței turistice prin atragerea unor segmente noi de turiști, precum cei interesați de turismul montan, ecoturism sau turism cultural.



V. Dezvoltare durabilă:

- contribuția la dezvoltarea durabilă a comunității și a regiunii prin promovarea turismului responsabil și a practicilor de afaceri sustenabile;
- implicarea activă a comunității locale în procesul de planificare și implementare a proiectului, pentru a asigura că beneficiile aduse de investiție sunt distribuite echitabil și că se respectă valorile și nevoile locuitorilor²².

5.2. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit soluții și a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Amplasamentul analizat este compatibil cu realizarea obiectivului “introducere teren în intravilan cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, bazat pe încadrarea acestuia în cerințele generale de amplasare specificate, cât și mai ales pentru că implementarea proiectului va contribui la diversificarea dezvoltărilor de servicii și de turism.

Față de motivațiile prezentate, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare în această zonă și necesară introducerea terenului în suprafață de teren de 1056059mp în intravilanul comunei Valea Doftanei, cu scopul dezvoltării unui complex turistic, de agrement, alimentație publică și asigurare utilități și căi de acces - „Zănoaga Resort”.

ÎNTOCMIT:
urb. VLĂDESCU DORIN

²² Studiu de fezabilitate „Dezvoltare complex turistic, de agrement, alimentare publică și asigurare utilități și căi de acces „Zănoaga Resort””, întocmit de S.C. ARKIDAVA STUDIO S.R.L., șef proiect arh. Oana Vilara și arh. Natalia Nani (data: iunie 2024)