MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22336 MP) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 MP) PENTRU ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD=43867 MP), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA
OBȚINERE AVIZE

CUPRINS

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației
1.2 Obiectul PUZ
1.3 Surse documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei
2.2 Încadrare 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 Opțiuni ale populației

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2 Prevederi ale PUG
3.3 Valorificarea cadrului natural
3.4 Modernizarea circulației
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
3.7 Protecția mediului

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

sc altumi studio srl | cui 39885781 | j21/507/2018 | **tel. +40 744 681 845 | e-mail: office@altumi.com**

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație teren (22.336 mp) din "zonă rezidențială" și extindere intravilan (20.780 mp) pentru Zona instituții și servicii, subzona turism și amenajare acces (Sstud=43.867 mp)

Amplasament

Strada Lacului, N.C.27731, N.C.27586, N.C.26309, Județ Prahova, Comuna Valea Doftanei, sat Teșila

Inițiator

MNM VENTURE RETAIL SRL

Elaborator documentație PUZ

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: ALTUMI STUDIO SRL
Șef de proiect: Urb. Alexandru Băjenaru, atestat R.U.R. Dz0, E
Proiectat / Întocmit: Urb. Alexandra Tudor, atestat R.U.R. Dz1, Dz2, E

Data elaborării

AUGUST 2024

1.2 Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 156 din 11.06.2024, terenurile ce au generat prezenta documentație urbanistică, identificate prin N.C.27731, N.C.27586 (terenuri ce aparțin inițiatorului) sunt încadrate atât în intravilanul comunei Valei Doftanei, cât și în extravilanul acesteia, conform Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1 / 14.01.2000, prelungit până la data de 31.12.2026 prin HCL 82/24.07.2024.

Conform Art. 47, Alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*
Conform Art. 47, Alin. (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:*

- *organizarea rețelei stradale*
- *organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane*
- *modul de utilizare a terenurilor*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare*
- *statutul juridic și circulația terenurilor*
- *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

sc altumi studio srl | cui 39885781 | j21/507/2018 | **tel. +40 744 681 845** | **e-mail: office@altumi.com**

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

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului și a zonei din care acesta face parte, în contextul UAT Valea Doftanei, în vederea stabilirii direcțiilor de dezvoltare a zonei, prin reglementarea terenurilor aflate în proprietate privată a inițiatorului investiției.
În procesul de stabilire a zonei de studiu PUZ s-a ținut cont de limitele de proprietate ale terenurilor ce au generat documentația urbanistică, conform măsurătorilor topografice, de posibilitățile de acces și de circulațiile publice existente în proximitate, precum și de încadrarea în intravilanul UAT Valea Doftanei. Astfel, luând în considerare și prevederile legislației în vigoare, a fost propusă următoarea zonă:
Limită zonă de studiu PUZ : 4,38 hectare (43.867,00 metri pătrați) rezultată din următoarele suprafețe:

- 43.116,00 metri pătrați – terenuri proprietate privată, în integralitatea lor : reprezentând suprafață aflată în extravilan (20.782 metri pătrați – N.C. 27731), respectiv în intravilan (364,00 metri pătrați – N.C. 27586 și 21.970,00 metri pătrați - N.C. 27731)
- 751,00 metri pătrați – teren aparținând domeniului public al UAT Valea Doftanei: reprezentând categoria drumurilor, respectiv segmentul de drum al Străzii Lacului, N.C. 26309, astfel: 234,00 metri pătrați aflați în extravilan și 517,00 metri pătrați aflați în intravilan.

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

- regimul de construire
- funcțiunea zonei
- regim de înălțime
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- organizarea rețelei stradale – stabilirea accesului din drumul public
- identificare necesitate instituire drept de servitute de trecere
- statutul juridic și circulația terenurilor

În procesul de propunere a reglementărilor se va ține cont de elementele de cadru natural din zonă.

1.3 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism Nr. 156 din 11.06.2024, valabil 12 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni
- Planului Urbanistic General comunei Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1 / 14.01.2000, prelungit până la data de 31.12.2026 prin HCL 82/24.07.2024
- Regulamentul sitului Natura 2000 ROSCI0283 Cheile Doftanei din 13.08.2018, parte integrantă din Ordin 864/2018
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea nr. 5/2000 - Aprobarea PATN - Sectiunea III - Zone protejate
- Legea nr. 7/1996 - Privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 - Privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 – Privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 82/1998 – Privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 46/2008 – Privind Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare
- OUG nr. 57/2019 – Privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei modificat si completat prin Ord. 994/2018
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordin MLPAT - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Comuna Valea Doftanei, cunoscută anterior sub denumirea de Teșila, este situată în județul Prahova și cuprinde satele Teșila și Trăisteni. Numele comunei provine de la râul Doftana, care traversează localitatea de la Pasul Predeluș până la lacul de acumulare Paltinu, creând un peisaj spectaculos pe parcursul celor 30 de kilometri. Comuna se află în nord-vestul județului, la poalele Munților Baiului și Grohotiș, accesul fiind facilitat de drumul județean DJ102I, ce leagă Valea Doftanei de Șotrile și de Câmpina.

Istoria comunei datează din secolul al XVI-lea, când satele Teșila și Trăisteni au fost atestate documentar și au fost înfeudate mănăstirilor din regiune. În perioada interbelică, comuna purta numele de Teșila și includea satele Teșila, Prislopul, Negrașul și Trestieni, având o populație de aproximativ 2816 locuitori. Economia locală era bazată pe activități tradiționale precum morăritul, fierăstraiele și pivele.

După reformele administrative din anii '50 și '60, comuna a fost inclusă în raionul Câmpina și, ulterior, în 1968, a fost redenumită Valea Doftanei, făcând parte din județul Prahova. Evoluția urbanistică a comunei a fost marcată de potecile istorice care făceau legătura cu Transilvania și de dezvoltarea infrastructurii moderne de astăzi. În prezent, Valea Doftanei reprezintă un loc în care tradiția se îmbină armonios cu progresul, oferind un cadru natural deosebit și o comunitate dinamică.

Pe teritoriul comunei se află și situri naturale protejate, care adaugă valoare peisajului local. Printre acestea se numără situl Natura 2000 ROSCI0283 Cheile Doftanei, care conservă habitate deosebite și specii rare de floră și faună specifice zonei montane. De asemenea, zona lacului de acumulare Paltinu, deși este o construcție antropică, este integrată într-un peisaj natural remarcabil, protejat pentru importanța sa ecologică și peisagistică, fiind recunoscută ca sit natural de interes comunitar. Astfel, comuna Valea Doftanei nu doar că își păstrează tradițiile, dar contribuie și la conservarea biodiversității prin protejarea acestor spații naturale valoroase.

2.2 Încadrare în localitate

Terenurile ce au generat această documentație sunt situate în zona sudică a comunei Valea Doftanei, respectiv în sudul satului Teșila, pe partea vestică a râului Doftana, ce străbate localitatea pe direcția nord-sud.

Strada Lacului face legătura cu drumul județean DJ102I, una dintre cele mai importante artere de circulație la nivelul localității oferind acces către DN1 (UAT Câmpina) – aprox. 24 km / 30 minute – circulație auto (distanța și timpul de parcurgere au fost calculate cu ajutorul aplicației Google Maps).

Drumul DJ102I face parte din proiectul ocolitoarei Văii Prahova și în urma modernizării, acesta va asigura legătura între DN1 – Câmpina și Săcele (județul Brașov).

Terenurile ce au generat PUZ (N.C. 27731 și N.C. 27586 – terenuri proprietate privată a inițiatorului) au următoarele vecinătăți:

- la Nord – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan, terenuri aparținând domeniului public al UAT Valea Doftanei (curs de apă - vâlcel, strada Lacului)
- la Sud – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan, respectiv intravilan, drum de acces aparținând domeniului public al UAT Valea Doftanei
- la Vest - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan
- la Est - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan, respectiv intravilan

Zona de studiu PUZ are următoarele vecinătăți:

- la Nord – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan, terenuri aparținând domeniului public al UAT Valea Doftanei (cursul de apă Vâlcel, strada Lacului)
- la Sud – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan, respectiv intravilan, drum de acces aparținând domeniului public al UAT Valea Doftanei
- la Vest - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan
- la Est - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan, respectiv intravilan

2.2.1. Coordonate Stereo 70, conform planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de MSS GEOTOPO LAND SURVEYING SRL:

sc altumi studio srl | cui 39885781 | j21/507/2018 | **tel. +40 744 681 845** | **e-mail: office@altumi.com**

Suprafata totala studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	418799.259	557114.009	3.19
2	418796.359	557115.326	4.11
224	418797.120	557119.370	4.11
225	418797.782	557123.430	4.50
226	418798.924	557127.787	2.06
227	418799.311	557129.810	2.86
228	418799.849	557132.622	5.14
229	418794.872	557133.910	3.00
217	418792.086	557135.011	3.82
218	418788.627	557136.632	3.62
219	418785.859	557138.967	2.74
220	418783.934	557140.918	4.44
221	418782.048	557136.894	7.33
222	418779.085	557130.186	5.61
223	418776.793	557125.067	3.64
4	418775.888	557121.538	5.85
5	418770.472	557123.757	7.75
6	418763.298	557126.682	0.48
7	418762.835	557126.823	5.94
8	418757.155	557128.553	4.05
9	418753.344	557129.927	3.09
10	418750.476	557131.078	1.49
11	418750.124	557129.629	5.40
12	418748.448	557124.500	7.71
13	418746.363	557117.075	9.13
14	418743.606	557108.374	6.32
15	418741.501	557102.414	2.90
16	418740.664	557099.637	2.43
17	418740.190	557097.251	5.39
18	418745.449	557096.088	4.27
19	418749.692	557095.627	4.03
20	418753.607	557094.687	0.78
21	418754.367	557094.505	3.52
22	418757.641	557093.223	5.94
23	418755.251	557087.788	6.24
24	418753.194	557081.892	3.30
25	418752.793	557078.618	11.16
26	418752.374	557067.461	6.37
27	418752.477	557061.092	4.97
28	418752.985	557056.144	9.08
29	418755.693	557047.479	4.77
30	418755.925	557042.718	3.22
31	418755.864	557039.498	2.92
32	418757.179	557036.888	1.07
196	418756.372	557036.178	7.64
33	418750.638	557031.133	26.26
34	418741.622	557006.470	13.19
35	418740.644	556993.317	25.29
36	418745.801	556968.558	8.65
37	418754.370	556969.710	21.74
38	418775.910	556966.750	36.80
39	418812.550	556963.310	1.44
40	418813.984	556963.152	1.14
41	418814.030	556964.290	19.94
42	418832.780	556957.490	8.15
43	418840.934	556957.468	5.85
44	418846.782	556957.453	1.74
45	418848.522	556957.448	8.22
46	418848.166	556949.232	23.20
47	418845.717	556926.164	30.45
48	418876.085	556923.946	21.76
51	418874.332	556902.257	35.37
51	418866.397	556867.788	17.93
52	418875.975	556852.636	7.88
53	418880.597	556846.260	27.99
54	418887.814	556873.308	26.01
55	418892.994	556898.797	8.43
56	418900.554	556895.066	19.06
57	418917.648	556886.630	11.06
58	418926.039	556879.419	5.34
59	418930.398	556876.336	11.74
217	418937.870	556885.390	13.37
218	418944.450	556897.030	33.20
219	418943.480	556930.220	33.62
61	418976.838	556934.407	50.81
62	419003.786	556977.483	22.15
63	419003.695	556999.629	32.95
64	419004.060	557032.579	8.90
65	419004.949	557041.439	17.53
66	419008.527	557058.598	10.50
67	419011.551	557068.655	13.46
68	419015.608	557081.490	6.60
69	419018.636	557087.350	3.80
70	419022.158	557088.787	5.49
71	419027.506	557087.542	9.59
72	419036.962	557089.167	4.93
73	419041.302	557091.501	9.98
74	419050.687	557094.882	2.34
75	419053.023	557094.746	7.85
76	419060.052	557091.242	12.07
195	419070.988	557086.124	3.04
77	419073.741	557084.835	9.09
78	419082.454	557082.230	3.98
194	419083.407	557086.096	0.60
79	419083.550	557086.677	14.77
80	419069.700	557091.821	10.36
81	419060.730	557097.004	6.05
82	419056.035	557100.819	4.74
83	419051.297	557100.905	3.81
84	419047.941	557099.093	7.12
85	419041.135	557097.016	4.31
86	419037.227	557095.195	9.18
87	419028.292	557093.109	6.14
88	419022.808	557095.870	9.57
89	419027.457	557104.232	5.62
90	419031.854	557107.732	6.87
91	419036.563	557112.740	2.53
92	419038.801	557113.916	9.87
93	419039.305	557123.769	1.86
193	419039.163	557125.621	5.05
94	419038.777	557130.657	8.67
95	419034.399	557138.135	4.81
96	419031.799	557142.178	4.32
97	419029.023	557145.487	5.84
98	419025.080	557149.791	5.20
99	419021.080	557153.108	7.35
100	419016.514	557147.343	12.97
101	419026.878	557139.538	15.38
102	419033.494	557125.658	3.27
211	419033.580	557122.388	3.52
103	419033.672	557118.871	6.94
104	419030.549	557112.677	15.86
105	419019.909	557100.916	4.94
106	419018.157	557096.295	19.19
107	419008.518	557079.700	5.16
108	419004.545	557076.402	16.63
109	418988.104	557078.877	15.40
110	418973.100	557082.337	0.74
210	418972.365	557082.356	15.90
111	418956.468	557082.769	26.26
112	418930.205	557083.082	11.42
113	418918.788	557082.803	18.83
114	418899.966	557082.343	15.52
115	418884.448	557081.891	12.92
116	418871.698	557083.954	6.87
117	418865.053	557085.701	5.48
118	418860.196	557088.244	3.99
119	418858.250	557091.731	6.35
120	418857.109	557097.981	7.47
121	418856.074	557105.380	7.77
122	418857.283	557113.059	8.83
123	418849.176	557116.564	7.90
124	418841.929	557119.697	18.11
125	418825.256	557126.761	3.56
126	418824.820	557123.230	16.57
127	418822.800	557106.780	3.44
128	418819.538	557107.858	3.63
129	418816.209	557109.301	3.67
130	418812.694	557110.356	3.59
131	418809.203	557111.173	5.51
132	418803.913	557112.716	4.86
133	418799.283	557114.200	0.19

S = 43867mp

Suprafata studiata NCP 23609

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
95	419034.399	557138.135	4.81
96	419031.799	557142.178	4.32
97	419029.023	557145.487	5.84
98	419025.080	557149.791	5.20
99	419021.080	557153.108	7.35
100	419016.514	557147.343	12.97
101	419026.878	557139.538	15.38
102	419033.494	557125.658	6.79
103	419033.672	557118.871	6.94
104	419030.549	557112.677	15.86
105	419019.909	557100.916	4.94
106	419018.157	557096.295	6.41
134	419016.809	557090.032	5.49
70	419022.158	557088.787	5.49
71	419027.506	557087.542	9.59
72	419036.962	557089.167	4.93
73	419041.302	557091.501	9.98
74	419050.687	557094.882	2.34
75	419053.023	557094.746	7.85
76	419060.052	557091.242	15.11
77	419073.741	557084.835	9.09
78	419082.454	557082.230	4.58
79	419083.550	557086.677	14.77
80	419069.700	557091.821	10.36
81	419060.730	557097.004	6.05
82	419056.035	557100.819	4.74
83	419051.297	557100.905	3.81
84	419047.941	557099.093	7.12
85	419041.135	557097.016	4.31
86	419037.227	557095.195	9.18
87	419028.292	557093.109	6.14
88	419022.808	557095.870	9.57
89	419027.457	557104.232	5.62
90	419031.854	557107.732	6.87
91	419036.563	557112.740	2.53
92	419038.801	557113.916	9.87
93	419039.305	557123.769	6.91
94	419038.777	557130.657	8.67

S = 751mp

Suprafata studiata N.C.P. 27586

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
217	418792.086	557135.011	3.82
218	418788.627	557136.632	3.62
219	418785.859	557138.967	2.74
220	418783.934	557140.918	4.44
221	418782.048	557136.894	7.33
222	418779.085	557130.186	5.61
223	418776.793	557125.067	3.64
4	418775.888	557121.538	8.21
3	418783.699	557119.025	13.19
2	418796.359	557115.326	4.11
224	418797.120	557119.370	4.11
225	418797.782	557123.430	4.50
226	418798.924	557127.787	2.06
227	418799.311	557129.810	2.86
228	418799.849	557132.622	5.14
229	418794.872	557133.910	3.00

S = 364mp

Suprafata studiata NCP 27731

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
47	418845.717	556926.164	23.20
46	418848.166	556949.232	8.22
45	418848.522	556957.448	1.74
44	418846.782	556957.453	5.85
43	418840.934	556957.468	8.15
42	418832.780	556957.490	19.94
41	418814.030	556964.290	1.14
40	418813.984	556963.152	1.44
39	418812.550	556963.310	36.80
38	418775.910	556966.750	21.74
37	418754.370	556969.710	8.65
36	418745.801	556968.558	25.29
35	418740.644	556993.317	13.19
34	418741.622	557006.470	26.26
33	418750.638	557031.133	8.71
32	418757.179	557036.888	2.92
31	418755.864	557039.498	3.22
30	418755.925	557042.718	4.77
29	418755.693	557047.479	9.08
28	418752.985	557056.144	4.97
27	418752.477	557061.092	6.37
26	418752.374	557067.461	11.16
25	418752.793	557078.618	3.30
24	418753.194	557081.892	6.24
23	418755.251	557087.788	5.94
22	418757.641	557093.223	3.52
21	418754.367	557094.505	0.78
20	418753.607	557094.687	4.03
19	418749.692	557095.627	4.27
18	418745.449	557096.088	5.39
17	418740.190	557097.251	2.43
16	418740.664	557099.637	2.90
15	418741.501	557102.414	6.32
14	418743.606	557108.374	9.13
13	418746.363	557117.075	7.71
12	418748.448	557124.500	5.40
11	418750.124	557129.629	1.49
10	418750.476	557131.078	3.09
9	418753.344	557129.927	4.05
8	418757.155	557128.553	5.94
7	418762.835	557126.823	0.48
6	418763.298	557126.682	7.75
5	418770.472	557123.757	5.85
4	418775.888	557121.538	8.21
3	418783.699	557119.025	13.19
2	418796.359	557115.326	3.19
1	418799.259	557114.009	0.19
133	418799.283	557114.200	4.86
132	418803.913	557112.716	5.51
131	418809.203	557111.173	3.59
130	418812.694	557110.356	3.67
129	418816.209	557109.301	3.63
128	418819.538	557107.858	3.44
127	418822.800	557106.780	16.57
126	418824.820	557123.230	3.56
125	418825.256	557126.761	18.11
124	418841.929	557119.697	7.90
123	418849.176	557116.564	8.83
122	418857.283	557113.059	7.77
121	418856.074	557105.380	7.47
120	418857.109	557097.981	6.35
119	418858.250	557091.731	3.99
118	418860.196	557088.244	5.48
117	418865.053	557085.701	6.87
116	418871.698	557083.954	12.92
115	418884.448	557081.891	15.52
114	418899.966	557082.343	18.83
113	418918.788	557082.803	11.42
112	418930.205	557083.082	26.26
111	418956.468	557082.769	16.64
110	418973.100	557082.337	15.40
109	418988.104	557078.877	16.63
108	419004.545	557076.402	5.16
107	419008.518	557079.700	19.19
106	419018.157	557096.295	6.41
134	419016.809	557090.032	5.49
70	419022.158	557088.787	3.80
69	419018.636	557087.350	6.60
68	419015.608	557081.490	13.46
67	419011.551	557068.655	10.50
66	419008.527	557058.598	17.53
65	419004.949	557041.439	8.90
64	419004.060	557032.579	32.95
63	419003.695	556999.629	22.15
62	419003.786	556977.483	50.81
61	418976.838	556934.407	33.62
219	418943.480	556930.220	33.20
218	418944.450	556897.030	13.37
217	418937.870	556885.390	11.74
59	418930.398	556876.336	5.34
58	418926.039	556879.419	11.06
57	418917.648	556886.630	19.06
56	418900.554	556895.066	8.43
55	418892.994	556898.797	26.01
54	418887.814	556873.308	27.99
53	418880.597	556846.260	7.88
52	418875.975	556852.636	17.93
51	418866.397	556867.788	35.37
51	418874.332	556902.257	21.76
48	418876.085	556923.946	30.45

S = 42752mp

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot influența propunerile prezentei documentații: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geologice, riscuri naturale, etc.

În prezent, pe terenurile N.C. 27731 și N.C. 27586 se identifică vegetație spontană, specifică fânețelor. Declivitatea acestor terenuri este orintată predominant pe direcția vest – est.

Ulterior obținerii Autorizației de Construire categoria de folosință înscrisă în cartea funciară a terenurilor proprietate privată a inițiatorului, va fi "curți-construcții", vor fi prezente pe teren construcții, circulații și amenajări de spații verzi și amenajări organizate în incintă, peisagistic pentru a întregi estetica ansamblului propus, ținând cont de situarea în cadrul sitului Natura 2000 ROSCI0283 – Cheile Doftanei.

Propunerile finale vor ține cont de recomandările studiilor de fundamentare, precum și a avizelor emise de autoritățile competente.

2.4 Circulația

Accesul principal către amplasamentul PUZ, se realizează din drumul județean DJ102I prin intermediul Străzii Lacului. Aceasta prezintă profil variabil (în medie 4,00 metri), necesitând lucrări de modernizare și extindere a profilului. În sudul amplasamentului PUZ se identifică un drum de acces, însă acesta nu oferă legatura directă cu terenul N.C. 27731, singurul acces direct dintr-o circulație publică rămânând cel dinspre strada Lacului.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent terenurile incluse în limita PUZ sunt libere de construcții.

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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT				
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %	INTRAVILAN MP	EXTRAVILAN MP
N.C. 27731				
FÂNEAȚĂ INTRAVILAN	21.066,23	48,02	21.066,23	-
FÂNEAȚĂ EXTRAVILAN	20.097,08	45,81		20.097,08
ARABIL INTRAVILAN	844,00	1,92	844,00	-
DRUM DE ACCES INTRAVILAN	59,77	0,14	59,77	-
DRUM DE ACCES EXTRAVILAN	684,92	1,56	-	684,92
N.C. 27586				
FÂNEAȚĂ INTRAVILAN	364,00	0,83	364,00	-
N.C. 26309				
DRUM PUBLIC - STRADA LACULUI - INTRAVILAN	136,25	0,31	136,25	-
DRUM PUBLIC - STRADA LACULUI - EXTRAVILAN	333,41	0,76	-	333,41
ZONĂ ADIACENTĂ DRUMULUI PUBLIC - INTRAVILAN	97,75	0,22	97,75	-
ZONĂ ADIACENTĂ DRUMULUI PUBLIC - EXTRAVILAN	183,59	0,42	-	183,59
TOTAL	**43.867,00**	**100**	**22.568,00**	**21.299,00**

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ - EXISTENT				
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %	INTRAVILAN MP	EXTRAVILAN MP
N.C. 27731				
LMp - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ	21.970,00	50,08	21.970,00	
TERENURI AGRICOLE EXTRAVILAN	20.782,00	47,38		20.782,00
N.C. 27586				
LMp - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ	364,00	0,83	364,00	
N.C. 26309				
CIRCULAȚII PUBLICE - INTRAVILAN	234,00	0,53	234,00	
CIRCULAȚII PUBLICE - EXTRAVILAN	517,00	1,18		517,00
TOTAL	**43.867,00**	**100**	**22.568,00**	**21.299,00**

Suprafețele aferente terenului ce a generat prezenta documentație au fost calculate conf. măsurătorilor cadastrale ale planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de MSS GEOTOPO LAND SURVEYING SRL și care atestă situația actuală a terenului.

2.6 Echipare edilitară

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 156 din 11.06.2024, racordarea la rețelele tehnico-edilitare:

- se va face in conformitate cu art. 27 corelat cu art. 13 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996cu modificările și completările ulterioare
- prevederile acestuia, elaborate în conformitate cu normele de igienă în vigoare stabilesc faptul că terenurile destinate dezvoltării localității trebuie să dispună de posibilități de alimentare cu apă și energie electrică, precum și de îndepărtare și neutralizarea apelor uzate
- în localitate neexistând decât parțial rețele de alimentare cu apă și canalizare, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30m între fântâni și fose septice, precum și prevederile Codului Civil.
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

2.7 Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu, dar reglementările finale vor fi stabilite respectând condiționările și recomandările impuse de instituțiile avizatoare competente, precum și a studiilor solicitate în Certificatul de Urbanism, având în vedere amplasarea terenurilor în interiorul sitului Natura 2000 ROSCI0283 Cheile Doftanei.

2.8 Opțiuni ale populației

Documentația PUZ este supusă procedurii de informare și consultare a publicului, conform normelor în vigoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Conform Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1 / 14.01.2000, prelungit până la data de 31.12.2026 prin HCL 82/24.07.2024, terenurile cuprinse în zona de studiu PUZ sunt reglementate astfel:

EXTRAVILAN:

I.

TEREN AGRIGOL (FÂNEAȚĂ) - N.C. 27731 – suprafață de 20.782,00 metri pătrați

II.

TEREN CIRCULAȚII PUBLICE – N.C. 26309 – 517,00 metri pătrați

INTRAVILAN:

III.

TEREN CIRCULAȚII PUBLICE – N.C. 26309 – 234,00 metri pătrați

IV.

UTR 2 – Sat Teșila – ZONA LM, respectiv subzona LMp

LMp – ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ – N.C. 27731 - suprafață de 20.782,00 metri pătrați și N.C. 27586 - integral

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

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

POT maxim = 20,00%
CUT maxim = 0,5

3.2 Valorificarea cadrului natural

Se va evita impermeabilizarea terenurilor peste minimul necesar, pentru a contribui la îmbunătățirea microclimatului și pentru a oferi un cadru antropic calitativ.
De asemenea, se va respecta procentul minim de spații verzi în conformitate cu legislația în vigoare. Suprafețele de spații verzi vor fi propuse la sol, sau, acolo unde este posibil, sub formă de terase verzi. Amplasarea acestora va urmări de asemenea, completarea și îmbunătățirea aspectului peisagistic al terenului.
Propunerile prezentei documentații vor respecta condiționările și recomandările impuse de instituțiile avizatoare competente, precum și a studiilor solicitate în Certificatul de Urbanism, având în vedere amplasarea terenurilor în interiorul sitului Natura 2000 ROSCI0283 Cheile Doftanei.

3.3 Modernizarea circulației

Accesul principal către amplasamentul PUZ, se realizează din drumul județean DJ102I prin intermediul Străzii Lacului. Aceasta prezintă profil variabil, necesitând lucrări de modernizare și extindere a profilului. În sudul amplasamentului PUZ se identifică un drum de acces, însă acesta nu oferă legatura directă cu terenul N.C. 27731, singurul acces direct dintr-o cirulație publică rămânând cel dinspre strada Lacului.
În urma studiului de circulație ce va fi elaborat pentru prezenta documentație, se vor stabili măsurile de intervenție necesare asupra străzii Lacului. Lucrările de modernizare a aceste artere de circulație vor face obiectul unei alte documentații, finanțarea acestora putându-se realiza prin bugetul local, sau prin parteneriate de tip public – privat (buget local – finanțare proprietari ai terenurilor din zonă).

Conform Certificatului de Urbanism nr. 156 din 11.06.2024, în baza reglementărilor PUG comuna Valea Doftanei, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de accese la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurle publice trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
Accesele carosabile vor respecta prevederile anexei nr. 4 la RGU aprobat prin HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Locuri de parcare necesare

Se va respecta art.33 din RGU aprobat prin HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizație de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și a anexei nr. 5 din RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Spații verzi amenajate în incintă

Suprafețele de spații verzi vor fi propuse la sol, sau, acolo unde este posibil, sub formă de terase verzi. Amplasarea acestora va urmări de asemenea, completarea și îmbunătățirea aspectului peisagistic al parcelelor, respectând suprafețele minime prevăzute în legislația în vigoare, respectiv conform Regulamentulului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Pentru noua subzonă funcțională, ținând cont de situarea în cadrul Sitului Natura 2000, se propune un procent minim de spații verzi de 40,00 %.

3.4 Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

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

Astfel principalele propuneri au la bază:

- extinderea limitei intravilanului, prin introducerea suprafeței de teren aferente imobilului N.C. 27731 în intravilan
- schimbarea zonei funcționale într-una mixtă, cu servicii și activități de interes turistic
- modificarea indicatorilor urbanistici, în conformitate cu noile funcțiuni propuse
- stabilirea condițiilor de construire pe teren, prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de proprietate, zonele de acces și/sau posibile zone de servitute / obiective de utilitate publică, dacă va fi cazul
- stabilire procente minime de spații verzi și număr minim de locuri de parcare, în conformitate cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare.

Astfel, prezentul PUZ propune următoarea zonă funcțională:

zonele:

TEREN AGRIGOL (FÂNEAȚĂ) - N.C. 27731 – suprafață de 20.782,00 metri pătrați

și

UTR 2 – Sat Teșila – ZONA LM, respectiv subzona LMp

LMp – ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ – N.C. 27731 - suprafață de 20.782,00 metri pătrați și N.C. 27586 - integral

se transformă în următoarea subzonă:

IST - INSTITUȚII ȘI SERVICII. SUBZONĂ TURISM

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ – REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ - PROPUS				
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %	INTRAVILAN MP	EXTRAVILAN MP
N.C. 27731				
IST - INSTITUȚII ȘI SERVICII. SUBZONĂ TURISM	42.752,00	97,46	42.752,00	
N.C. 27586				
IST - INSTITUȚII ȘI SERVICII. SUBZONĂ TURISM	364,00	0,83	364,00	
N.C. 26309				
CIRCULAȚII PUBLICE - INTRAVILAN	234,00	0,53	234,00	
CIRCULAȚII PUBLICE - EXTRAVILAN	517,00	1,18		517,00
TOTAL	**43.867,00**	**100**	**22.568,00**	**21.299,00**

Suprafețele aferente terenului ce a generat prezenta documentație au fost calculate conf. măsurătorilor cadastrale ale planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de MSS GEOTOPO LAND SURVEYING SRL și care atestă situația actuală a terenului.

IST - INSTITUȚII ȘI SERVICII. SUBZONĂ TURISM

Utilizări admise

a. Structuri de primire turistică cu funcția de cazare
b. Structuri de primire turistică cu funcția de alimentație publică
c. Locuințe individuale cu regim sezonier
d. Echipamente publice specifice funcțiunilor de locuire și turism
e. Săli de evenimente, conferințe, etc.
f. Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică, panouri de informare și semnalizare turistică, împrejmuiri.

Utilizări admise cu condiționări

a. Activități comerciale: Comerț nealimentar și de proximitate, Magazin general, Piață agroalimentară, Comerț alimentar, cu condiția ca aceste unități să fie adaptate nevoilor numărului de utilizatori și să nu reprezinte activități de sine stătătoare

b. Sedii administrative ale unor firme locale și supralocale, cu condiția ca acestea să nu afecteze desfășurarea activităților turistice

c. Se admite amplasarea mijloacelor de publicitate (firma cu tipul și denumirea unității) doar pentru structurile de primire turistică. Acestea se vor amplasa pe poarta de intrare sau pe fațada principală, în zona intrării. Vor fi discrete, din materiale care se armonizează cu specificul local. Iluminatul nocturn va asigura strictul necesar de lumină ca firma să fie lizibilă și accesul vizibil. Nu se admit firme luminate cu tuburi fluorescente, cu jocuri de culori și intensități luminoase

d. Se admit structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare tip camping, cu condiția ca acestea să fie amenajate cu toate dotările necesare

e. Lucrări de apărare împotriva inundațiilor, cu condiția de a nu afecta cursul apei

f. Servicii de încărcare autovehicule electrice, cu condiția ca acestea să nu afecteze numărul necesar de locuri de parcare.

Indicatori propuși:
POT maxim : 30,0%
CUT maxim : 0,6
R. H. maxim : S/Ds+P+2E

Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate (laterale și cea posterioară) se va realiza la o distanță de minim 3,00 metri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament (față de strada Lacului) se va realiza la o distanță de minim 20,00, cu asigurarea accesului pe teren conform legislației în vigoare.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.6 Protecția mediului

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperare terenuri degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;

- Organizarea sistemelor de spații verzi

3.7 Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică

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

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

Situația proprietății asupra terenurilor se va baza pe sursele de informare publică (oficiul de publicitate imobiliară), precum pe informațiile ce vor fi solicitate, după caz, în baza unei adrese, de la Primăria comunei Valea Doftanei.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Planul urbanistic zonal va reglementa terenurile ce au generat prezenta documentație, în baza analizei contextului social, cultural, natural, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

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

4.2 Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția are în vedere realizarea, pe terenurile (proprietate privată a inițiatorului) ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 156 din 11.06.2024, a unui complex turistic alcătuit din:

- unități de cazare tip bungalow
- camere de cazare în module
- restaurant cu terasă acoperită peste parter
- centru SPA cu piscină interioară și exterioară, masaj, saună, sală fitness și juice bar
- centru conferințe/evenimente
- centru agrement (bike, ATV, cayak/canoe, SUP rental) cu teren multisport
- amenajări de incintă: circulații, locuri de parcare, spații verzi

În realizarea propunerii se va ține cont de elementele cadrului natural: amplasarea terenurilor în interiorul sitului Natura 2000 ROSCI0283 Cheile Doftanei, declivitatea terenului, prezența firului de apă (vâlcel) în proximitate.

De asemenea, se va analiza relația noilor construcții cu cele existente pe terenurile învecinate, în așa fel încât investiția să nu contravină acestora.

Întocmit
urb. Alexandra Tudor

Verificat
urb. Alexandru Băjenaru

sc altumi studio srl | cui 39885781 | j21/507/2018 | **tel. +40 744 681 845 | e-mail: office@altumi.com**