

## SC ARHIZANE PLAN SRL

Ploiești, str. Rudului nr. 76

### PLAN URBANISTIC ZONAL :

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22534 mp) DIN „ZONA REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (295488 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE” (Sstud = 330136 mp)**

- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI**, pct. Lazu Morii”, „Lunca Negrașului”  
Calea Brașovului, str. Valea Negrașului, str. George Enescu, str. Ctin Brâncoveanu  
NC 27107, 27117, 27378,27095, 27101, 27105, 27114, 25736, 25738, 26075, 25739, 25220,  
25216, 25737, 27656\*, 27657\*, 27167, 27173, 26381, 26378, 27166, 25919; T 52, Pș 663  
\* dezmembrate din NC 27165
- Inițiator : **COMUNA VALEA DOFTANEI**

## BORDEROU PIESE SCRISE

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

#### CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

## BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC 1:5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:1000
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:1000
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ -SC. 1:1000
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:1000
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ – SC. 1 : 1000

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract.  
 Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” (22534 mp) ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (295488 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE”** (Sst = 330136 mp)
- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI**, pct. Lazu Morii”, „Lunca Negrașului”  
 Calea Brașovului, str. Valea Negrașului, str. George Enescu, str. Ctin. Brâncoveanu  
 NC 27107, 27117, 27378, 27095, 27101, 27105, 27114, 25736, 25738, 26075, 25739, 25220, 25216, 25737, 27656\*, 27657\*, 27167, 27173, 26381, 26378, 27166, 25919; T 52, Pș 663  
 \* dezmembrate din NC 27165
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA VALEA DOFTANEI**, repr. primar Lucian Vileford Costea
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data : 30.31 / iulie 2023

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

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de : schimbare destinație teren (22534 mp) din „zonă rezidențială” și extindere intravilan (295488 mp) pentru :

- „zonă instituții și servicii”
- „zonă căi de comunicații rutiere” și
- „zonă terenuri aflate permanent sub ape”

pentru dezvoltarea unui centru turistic multifuncțional (Sstudiată = 330136 mp)

Terenul studiat (**330136 mp**) este :

- situat în intravilan și extravilan
- parțial aparține domeniului public al statului, domeniului public și privat al comunei și unor persoane fizice și juridice

și – conform actelor prezentate și ECFI emise de OCPI Câmpina – se compune din (în ordinea din centralizatorul aferent planului topografic) :

Poz.	NC / Folosința	Proprietar / administrator	Intrav.	Extrav.	total
1	Calea Brașovului	Comuna Valea Doftanei	322	339	661 <sup>1</sup>
2	str. V. Negrașului (tr. 1+2+3)	Ocolul Silvic Doftana **	4014	10003	14017 <sup>1</sup>
3	str. G. Enescu (tr.1+2+3)	Comuna Valea Doftanei	1260	842	2102 <sup>1</sup>
4	str. Ctin. Brâncoveanu (tr.1+2)	Comuna Valea Doftanei	1547	3320	4867 <sup>1</sup>
5	curs apă (pârâul Negraș)	Apele Române	2352	58425	60777 <sup>3</sup>
6	NC 27107; T 67, N 859/4	Comuna Valea Doftanei	-	33306	33306 <sup>2</sup>
7	NC 27117; T 67, N 859/3	Comuna Valea Doftanei	-	9936	9936 <sup>2</sup>
8	NC 27378; T 67, N 859/5	Comuna Valea Doftanei	-	2169	2169 <sup>2</sup>
9	NC 27095; T 67, N 859/2	Comuna Valea Doftanei	-	1058	1058 <sup>2</sup>

10	NC 27101; T 67; N 859/1	Comuna Valea Doftanei	55	4695	4750 <sup>2</sup>
11	NC 27105; T 78, N 1087/1	Comuna Valea Doftanei	-	1020	1020 <sup>2</sup>
12	NC 27114; T 78, De 1087/2	Comuna Valea Doftanei	-	16783	16783 <sup>1</sup>
13	NC 25736; T 52, Fn 663	SC MAGNUM PROPERTIES SRL	-	21497	21497 <sup>4</sup>
14	NC 25738; T 52, Fn 663	Comuna Valea Doftanei	-	6690	6690 <sup>2</sup>
15	NC 26075; T 78, Fn 1073	Goran Vasile Cătălin+Goran Rodica	-	3793	3793 <sup>4</sup>
16	NC 25739; T52, Fn 663, 686, 688	Sora Florin+Sora Grațiela - Daniela	-	31314	31314 <sup>4</sup>
17	NC 25220; T 78, Fn 1087	Sora Florin+Sora Grațiela - Daniela	-	3302	3302 <sup>4</sup>
18	NC 25216; T 78, Fn 1087/2	Sora Florin+Sora Grațiela - Daniela	-	3363	3363 <sup>4</sup>
19	NC 25737; T 52, Fn 686	Sora Florin+Sora Grațiela - Daniela	-	7806	7806 <sup>4</sup>
20	izlaz Negraș (T 52, Pș 663)	Comuna Valea Doftanei	-	58206	58206 <sup>2</sup>
21	NC 27656; T 80, N 666 *	Comuna Valea Doftanei	2650	-	2650 <sup>2</sup>
22	NC 27657; T 80, N 666 *	Comuna Valea Doftanei	14058	4983	19041 <sup>2</sup>
23	NC 27167; T 80, De 644/1	Comuna Valea Doftanei	2325	4339	6664 <sup>1</sup>
24	NC 27173; T 80, N 650	Comuna Valea Doftanei	5480	5898	11378 <sup>2</sup>
25	NC 26381; T 80, Fn 655	Comuna Valea Doftanei	99	356	455 <sup>2</sup>
26	NC 26378; T 80, Fn 655	Comuna Valea Doftanei	143	1053	1196 <sup>2</sup>
27	NC 27166; T 80, Fn 655/1	Comuna Valea Doftanei	104	687	791 <sup>2</sup>
28	NC 25919; T 80, N 655 (str. George Enescu)	Comuna Valea Doftanei	239	305	544 <sup>2</sup>
	TOTAL		34648	295488	330136

<sup>1</sup> domeniu public al comunei (total 45094 mp)      <sup>2</sup> domeniu privat al comunei (total 153190 mp)

<sup>3</sup> domeniu public național (total 60777 mp)      <sup>4</sup> proprietăți particulare (total 71075 mp)

\* dezmembrat din NC 27165 (ulterior CU)

\*\* în curs de intabulare și trecere în domeniul public local

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicare topografică faza PUZ, sc. 1 : 1000 (PFA ing. Savu A. Mihai Sebastian) vizată de OCPI Ph.
- PUG și RLU comuna Valea Doftanei aprobat prin HCL nr. 1/14.01.2000, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 3/27.01.2012; nr. 31/04.04.2014; nr. 09/05.02.2016
- Informații din CU nr. 94/25.05.2023 eliberat de Primăria comunei Valea Doftanei, valabil 24 luni
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL); traseul viitoarei Centuri ocolitoare Bănești - Săcele
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) • Aviz ANIF nr. 106/09.08.2023
- Aviz Direcția Silvică Prahova nr. 8499/02.08.2023
- Aviz de principiu TRANSELECTRICA nr. 102/12.07.2023 • Aviz LUXTEN nr. 3495/08.08.2023
- Aviz AN Apele Române – ABA Buzău-Ialomița nr. 1563/16.10.2023 – nr. 9343/17.10.2023

#### **Notă f. importantă :**

Datorită suprafeței foarte mari a teritoriului administrativ al comunei Valea Doftanei (28637 ha) și multitudinii aspectelor ce trebuie analizate, elaborarea și avizarea noului PUG al este întârziată.

Din acest motiv, în scopul realizării acestui obiectiv complex pentru care se intenționează **accesarea de fonduri europene**, administrația publică locală s-a asociat cu proprietari ai unor terenuri din zonă interesați în investirea în structuri de primire turistică de toate categoriile și crearea unui centru turistic multifuncțional *unicat* în economia județului Prahova.

## ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

**2.1. Evoluția zonei**

• Zona de amplasare a terenului studiat a fost introdusă în intravilan o dată cu reactualizarea Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei (aprobat în 2000) în vederea construirii de locuințe și anexe complementare acestora.

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

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

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

• Proprietarii terenurilor intenționează să valorifice posibilitățile oferite de poziția în cadrul localității și vecinătatea cu pădurea, pășunile și cursul de apă, iar dezvoltarea activităților turistice și de agrement este de natură să contribuie într-un mod definitoriu la mobilarea urbanistică și echiparea cu utilități la standarde moderne cu condiția protejării mediului natural și a caracteristicilor tradiționale ale mediului construit.

• Prezenta documentație va urmări să rezolve : corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG, dezvoltarea infrastructurii rutiere și edilitare, stabilindu-se obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările-permisiuni și restricții-necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor și amenajărilor în teritoriul analizat.

• De curând s-au început lucrările de reabilitare a DJ 102 I în vederea amenajării ca parte componentă a „Variantei ocolitoare Bănești-Valea Doftanei-Săcele”, al cărei scop decongestionarea traficului greu de pe DN 1A și Valea Prahovei.

• Totodată, investiția propusă – **prin unicitatea ei în cadrul județului** – va conduce la dezvoltarea economică și la creșterea prestigiului comunei Valea Doftanei pe plan local, regional și național, prin crearea unui centru polarizator de interes turistic și relansarea turismului rural, alături de cel itinerant cu valențe culturale.

**2.2. Încadrarea în localitate**

• Terenul studiat se desfășoară de ambele maluri ale pârâului Negrașu (pe o lungime de cca 3 km), precum și pe unele din fânețele care acoperă dealurile ce străjuiesc versantul estic.

• Terenul pentru care se solicită intervențiile urbanistice are ca vecinătăți (generale) :

- la V : proprietăți particulare (UTR nr. 18 și UTR nr. 19)
- la E : proprietăți particulare; domeniu privat al comunei (izlaz); pădure Ocol Silvic Doftana

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

• Comuna Valea Doftanei este situată în partea de nord-vest a județului Prahova, la poalele munților Baiului și Grohotiș, în zona Carpaților de curbură și cursului superior al râului Doftana.

Munții Bădilelor (pe stânga râului) și munții Baiului (pe dreapta) prezintă înălțimi maxime de 1500 m, respectiv 1900 m spre izvoarele Doftanei, scăzând treptat spre sud la cca 900 – 1000 m.

De-a lungul comunei apare fragmentar un nivel de terase înalte (cca 10 - 30 m deasupra talvegului), mai bine dezvoltată în vatra satului Trăisteni, între cursurile Doftanei și Neagrașului.

Versanții au un relief variat, alternând de la pante mai domoale și vălurite cu structură predominantă marno-argiloasă, prezentând alunecări în unele zone. Versanții sunt secționați transversal de mici văi săpate adânc, efect eroziv care debrușează în râul Doftana.

- Comuna este străbătură de râul Doftana (de la nord la sud) care primește o serie de afluenți cu debit variat și caracter torențial (v. Floreiiului, Armeneasa, Prislop, Neagrașului, Orjogoia, Neagră).

- Comuna Valea Doftanei este amplasată într-un cadru natural pitoresc, cu multe valențe turistice și lipsit de surse de poluare și degradare a mediului.

Relieful muntos este mai accentuat în partea de nord, la limita cu județul Brașov, spre obârșia Doftanei. În această zonă se înalță masivele muntoase Orjogoia, Radela, Cucioaia, Zănoaga, Baiu Mare, Baiu Mic, Unghia Mare și Unghia Mică. Tot aici se înșiră munții Pătru, Steiasa, Fundurile și o serie de „clăbucete” ramificându-se pe nord.

Cheile Doftanei se numără printre cele mai frumoase și captivante formațiuni de origine carstică din România, având forma unui tunel cu pereții aproape verticali și dând naștere unor peisaje spectaculoase (fiind asemănătoare cu Cheile Bicazului).

Rezervația Glodeasa - Teșila este unul din cele mai apreciate obiective turistice de pe valea Doftanei, constând într-o pădure virgină de fag și brad cu vârste de 200 – 300 ani și se află la o altitudine cuprinsă între 700 - 900 m, ocupând o suprafață de peste 500 ha. Datorită importanței comunitare, începând cu anul 2007 a fost inclusă în Sit Natura 2000. Cheile Tocilei, Poiana Ciucaș și Lacul Paltinu (Păltinoasa) sunt unele dintre cele mai apreciate obiective turistice din România.

- Comuna beneficiază și de existența mai multor izvoare cu ape minerale situate pe Valea Armeneasa, Valea Neagră și Valea Doftanei, asemănătoare celor din Olănești și Călimănești.

- Factorii de mediu au fost hotărâtori în constituirea primelor așezări în acest spațiu mirific, la adăpostul pădurilor și în apropierea apelor.

Localitatea este protejată de brâul muntos din jur, larg deschisă și însoțită, cu o temperatură moderată în orice anotimp. Satele s-au dezvoltat pe terase și parțial pe pantele versanților.

- Clima : temperat-continentală, de munte. Adâncimea maximă de îngheț : 0,90 – 1,00 m.

Vânturile dominante bat din sectorul SE și NV, fiind sunt canalizate pe văile principale.

- Conform studiului pedologic efectuat de OSPA Prahova, terenurile ocupate cu fânețe din teritoriul studiat se încadrează la clasa de calitate III (mijlocie) și respectiv, IV (slabă).

- Conform avizului ANIF, suprafața de 138067 mp din terenul propus pentru introducerea în intravilan face parte din Amenajarea CES Neagraș - Valea Doftanei, cod 1372.

- Avizul Apele Române ABA Buzău – lalomița nr. 1563/16.10.2023, confirmă că terenul studiat nu se află în zonă inundabilă (conform „Planului Local de Apărare împotriva inundațiilor”)

- Conform Studiului Geotehnic, litografia stratigrafică a terenului se prezintă astfel (iul. 2023) :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3	Foraj 4
-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,20 m : nisip prăfos cafeniu cu intercalații de pietriș mic, plasticitate mijlocie, vârtos -1,50 – 3,50 m : nisip prăfos cafeniu cu intercalații cenușii, fragmente de gresii și piatră -3,50 – 5,00 m : fragmente de gresii și piatră cu nisip prăfos galben cafeniu	-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,20 m : fragmente de gresii și piatră în masă de praf argilos cafeniu -1,50 – 3,30 m : pietriș și fragmente de gresii în masă de nisip fin cafeniu -3,30 – 5,00 : fragmente de piatră și gresii cu nisip fin cafeniu	-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,30 m : praf argilos cafeniu cu intercalații fragmente gresii, plasticitate mare, tare -1,30 – 3,50 m : praf nisipos galben cafeniu cu intercalații de pietriș -3,50 – 5,00 m : pietriș și fragmente gresii cu nisip fin cafeniu	-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,40 m : nisip prăfos cafeniu cu intercalații de pietriș mic, plasticitate mijlocie, vârtos, compresibilitate mare -1,40 – 3,20 m : fragm. gresii în masă de nisip prăfos cafeniu -3,20 – 5,00 m : fragmente de gresii și piatră în masă de nisip fin cafeniu
Infiltrații la adâncimea de 3,0 m	Infiltrații la adâncimea de 2,00 m	Infiltrații la adâncimea de 3,50 m	Infiltrații la adâncimea de 3,0 m

Foraj 5	Foraj 6	Foraj 7	Foraj 8
-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,40 m : pietriș cu nisip prăfos cafeniu -1,40 – 5,00 m : pietriș cu nisip fin galben cafeniu	-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,20 m : praf nisipos cafeniu cu fragmente de piatră și gresii, plasticitate mijlocie, vârtos, compresibilitate mare -1,20 – 3,30 m : nisip prăfos cafeniu roșcat cu fragmente de gresii, plasticitate mijlocie, consistent -3,30 – 5,00 m : pietriș și fragm. gresii cu nisip fin cafeniu	-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,30 m : pietriș cu nisip fin cafeniu -1,30 – 3,50 m : pietriș cu nisip mare și fin cafeniu -3,50 – 5,00 m : pietriș cu nisip fin cafeniu cenușiu	-0,00 – 0,50 m : sol vegetal -0,50 – 1,40 m : pietriș în masă de nisip prăfos cafeniu cu intercalații ruginii -1,40 – 6,00 m : pietriș cu nisip fin cafeniu
Nu s-au întâlnit infiltrații	Infiltrații la adâncimea de 3,00 m	Infiltrații la adâncimea de 3,00 m	Infiltrații la adâncimea de 3,0 m

- Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100/1 – 2013 :
    - $a_g = 0,28$ ;  $T_c = 1,0$  s
- Categoria geotehnică : **1 (risc redus)**

## 2.4. Circulația

- În prezent, accesul la terenul studiat se realizează astfel :
  - în zona intersecției dintre Calea Doftanei (DJ 102 I) și Calea Brașovului, și anume pe străzile Valea Negrașului (malul drept al pâ râului) și George Enescu (malul stâng).
  - dinspre str. Valea Negrașului, prin vadul pâ râului, pe strada Constantin Brâncoveanu și alte ulițe

- Profilele existente ale drumurilor clasate situate pe malul stâng al pâ râului Negraș :

Caracteristici constructive (m)	Calea Brașovului / Centura ocolitoare	str. George Enescu		str. Constantin Brâncoveanu	De 1087/2
	profil existent „A – A”	profil exist. „1 – 1” pichet „A – B”	profil existent „2** - 2***”	profil existent „4 – 4”	profil existent „7 – 7”
- ampriza exist	variabil	14,30 – 5,50 – 8,00	7,20 – 5,00	9,70 – 7,80 – 9,80	9,70 – 6,40 – 7,40
- parte carosabilă	4,30 – 4,00	3,00	3,00	3,00	3,00

- Profilele existente ale drumurilor neclasate de pe malul stâng al pâ râului Negraș :

Caracteristici constructive (m)	profil exist. „3 – 3”	profil exist. „5 – 5”	profil exist. „6 – 6”
- ampriza existentă	4,90 – 2,10 – 9,00	17,40 – 7,50	7,70 – 7,50
- parte carosabilă	2,10	3,00	3,00

- Profilele existente ale str. Valea Negrașului (pe malul drept al pâ râului) :

Caracteristici constructive (m)	profil exist. „8 – 8” pichet „F – G”	profil exist. „9 – 9” pichet „G – H”	profil exist. „10 – 10” pichet „H – I”	profil exist. „11 – 11” pichet „I – J”
- ampriza existentă	6,50 – 5,60	5,60 – 6,20	6,20 – 5,80 – 8,00	8,00 – 6,40 – 6,90
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00

Caracteristici constructive (m)	profil exist. „12 – 12” pichet „J – K”	profil exist. „13 – 13” pichet „K – L”	profil exist. „14 – 14” pichet „L – M”
- ampriza existentă	6,90 – 6,60	9,10 – 10,40	10,40 – 5,00 – 8,80
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Categoria de folosință a terenului studiat (330136 mp) este „neproductiv, fâneată, drum și ape”.

Folosința	Intravilan *	Extravilan	Total
- neproductiv	22188	63065	85253
- fâneată	346	138067 <sup>1</sup>	138413
- drum	9762	35931	45693
- ape	2352	58425	60777
Total studiat	34648	295488	330136

\* în UTR 16, 18 și 19

<sup>1</sup> clasa de calitate III și IV

## **2.6. Echiparea edilitară**

Rețelele tehnico - edilitare din zona studiată impun ca zone de protecție tehnică : 37,50 m / ax lea 400 kV (TRANSELECTRICA); 12,00 m / ax LEA 20 kV (ELECTRICA) și 10,00 m / diametrul exterior al conductei de apă (LUXTEN)

## **2.7. Probleme de mediu**

► În conformitate cu Avizul Apele Române ABA Buzău – Ialomița nr. 1563/16.10.2023 :

- **terenul studiat nu se află în zonă inundabilă** (cf. Plan Local de Apărare Împotriva Inundațiilor)
- zona de protecție sanitară față de pârâul Negrașul este de 15 m de la albia minoră.

► În zona studiată, nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în RAN care să necesite măsuri de protecție.

## **2.8. Disfuncționalități**

- necesitatea asigurării infrastructurii generale necesare (drumuri, rețele, apărări de mal, etc)
- situarea parțială a terenului studiat în zonele de protecție a LEA 400 kV și aducțiune apă

## **2.9. Opțiuni ale populației**

- Prin cadrul natural aferent și prin poziția sa în zona submontană, comuna Valea Doftanei constituie una din localitățile cu potențial turistic deosebit din țară.

Suportul important al acestei dezvoltări îl constituie modernizarea drumului spre Brașov, care va decongestiona traficul aglomerat de pe Valea Prahovei și totodată va pune în valoare marele potențial turistic al Văii Doftanei.

Pentru aceasta va fi necesar un efort investițional deosebit, având drept scop realizarea de noi spații de cazare și alimentație publică, de dotări de agrement și sport, de mijloace de transport pe cablu (teleferice, telescaune) sau a unor pârtii de schi.

- Parcelele din partea de nord a teritoriului studiat au fost achiziționate prin licitație publică de către investitori particulari – care, **în conformitate cu caietele de sarcini, au obligația să realizeze structuri de primire turistică și de agrement**, în scopul promovării turistice a comunei Valea Doftanei.

În acest sens, Comuna Valea Doftanei a inițiat un protocol de colaborare cu unii dintre proprietarii terenurilor din zonă, în vederea întocmirii unei documentații urbanistice de tip PUZ și accesarea de fonduri europene pentru obiectivele propuse.

## **2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate**

- Comuna Valea Doftanei este situată în partea de nord-vest a județului Prahova fiind străbătută de la nord la sud de râul Doftana. Localitatea are o suprafață a teritoriului administrativ de 28637 ha și este alcătuită din 2 sate : Teșila – reședință de comună și Trăisteni – sat component
- Principalele activități economice ale comunei sunt : silvicultura (centru de exploatarea și prelucrare a lemnului), agricultura (pomicultura și zootehnia) și, de curând – turism și agrement. Se practică turismul de odihnă și recreere (la sfârșit de săptămână) și turismul sportiv (pescuit, vânatoare).
  - Cele mai importante atracții turistice : Lacul Păltinoasa și barajul Paltinul, Cheile Doftanei, vârful Secăriei, rezervația Glodeasa, precum și Festivalul Cașcavelei - obiective care atrag anual un important număr de vizitatori.
  - Accesul în localitate se realizează dinspre municipiul Câmpina prin DJ 102 I (cca 20 km), precum și dinspre orașul Comarnic prin DJ 101 S (prin comuna Secăria).
- De reținut că s-au început lucrările de reabilitare a DJ 102 I în vederea amenajării acestuia ca parte a „Variantei ocolitoare Bănești - Valea Doftanei - Săcele”, în scopul decongestionării traficului greu de pe DN 1A și Valea Prahovei.
- Zona studiată este situată pe Valea Negrașului, afluent de stânga al râului Doftana. Terenurile aparțin domeniului public și privat al comunei, precum și unor persoane fizice sau juridice care și-au manifestat interesul de a dezvolta - în cooperare cu Comuna Valea Doftanei - un centru polarizator de interes turistic și pentru care au încheiat un protocol de colaborare.
- Categoria de folosință a terenului studiat este „neproductiv, fâneată, drum și ape”
- Terenurile cu pășuni/fânețe se încadrează în clasa de calitate III (mijlocie) și IV (slabă).*
- Conform Aviz ANIF, terenul propus pentru introducere în intravilan (138067 mp) face parte din „Amenajarea CES Negraș – Valea Doftanei”, cod 1372, aflată în administrarea Filialei Prahova
  - În zonă sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie
  - În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI/2015 sau RAN
  - Disfuncționalități :
    - costuri foarte mari legate de realizarea infrastructurii generale necesare (drumuri, poduri, pistă biciclete, transport pe cablu, pistă schi și ski bob, utilități, apărări de mal, etc)
    - situarea parțială a terenului studiat în zona de protecție a LEA 400 kV, LEA 20 kV și conductei de aducțiune apă
- Conform PUG aprobat, terenul studiat (330136 mp) este situat parțial în :
- *intravilan* (34648 mp) în UTR nr. 16, 18 și 19, din care :
    - 22534 mp în „zona rezidențială”
    - 9762 mp în zona „căi de comunicații rutiere”
    - 2352 mp în zona „terenuri aflate permanent sub ape” (curgătoare)
  - *extravilan* (295488 mp), din care :
    - 35931 mp : drumuri \* (total)
    - 138067 mp : agricole/fâneată \* (total)
    - 63065 mp : neproductiv \*
    - 58425 mp : ape (sbz. „TAr”)

**Mențiune\***: Pentru terenurile situate în extravilan având folosința „drumuri”, „agricole” și „neproductiv” *nu s-au stabilit simboluri prin PUG aprobat*, cu excepția „terenurilor aflate permanent sub ape ”–„TAr”.

Pentru realizarea în această zonă a unui centru polarizator de interes turistic, autoritățile publice au inițiat un protocol de colaborare cu unii din proprietarii terenurilor, în vederea întocmirii



unei documentații urbanistice de tip PUZ și accesarea de fonduri europene pentru construirea sau amenajarea obiectivelor propuse.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Ridicarea topografică sc. 1:1000 pt. faza PUZ (PFA ing. Savu Mihai Sebastian) vizată de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a formei și reliefului terenului, precum și a vecinătăților imediate
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL) face recomandări pentru modul de realizare a construcțiilor pe teritoriul analizat
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de amenajare a drumurilor de acces, pistei de biciclete și amplasamentul parcărilor publice
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) încadrează terenul pășune/fâneață în categoria de calitate III (mijlocie) și IV (slabă)

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

Categoria de folosință a terenului studiat este „neproductiv, pășune, drum și ape”

- Conform PUG și RLU aprobat (inițial 2000), terenul studiat (330136 mp) este situat parțial în :

► **intravilan** (34648 mp), parțial în :

- **UTR nr. 16**, în :

- **zona rezidențială – „LM”**, subzona **predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”** cu indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 20%
  - CUT = 0,5
  - Rh = P+2
- **zona căi de comunicație și construcții aferente – „C”**, subzona **căi rutiere – „Cr”**
- **zona terenuri aflate permanent sub ape – „TA”**, sbz. **ape curgătoare – „TAr”** (râuri și pârâuri)

- **UTR nr. 18**, în :

- **zona căi de comunicație și construcții aferente – „C”**, subzona **căi rutiere – „Cr”**
- **zona terenuri aflate permanent sub ape – „TA”**, sbz. **ape curgătoare – „TAr”** (râuri și pârâuri)

- **UTR nr. 19**, în :

- **zona căi de comunicație și construcții aferente – „C”**, subzona **căi rutiere – „Cr”**

► **extravilan** (295488 mp), din care (vezi tabel) :

- 35931 mp : drumuri \* (total)
- **138067 mp : agricole/fâneață \* (total)**
- 63065 mp : neproductiv \*
- 58425 mp : ape (sbz. „TAr”)

\* **Notă** : Pentru terenurile având folosința „drumuri”, „agricole” și „neproductiv” situate în extravilan nu s-au stabilit simboluri prin PUG aprobat

## BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG aprobat

Destinația urbanistică / folosința	intravilan <sup>1</sup>	extravilan	total
• zona rezidențială – „LM”, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”	22534	-	22534
• zona căi de comunicație și construcții aferente – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	9762	-	9762
• zona terenuri aflate permanent sub ape – „TA”, subzona ape curgătoare – „TAr” (râuri)	2352	58425	60777
• drumuri („TC”)	-	35931	35931
• terenuri agricole – fâneață („TAF”)	-	138067	138067
• terenuri neproductive („N”)	-	63065	63065
Total studiat	34648	295488	330136

<sup>1</sup> în UTR nr. 16, 18 și 19

### ► Alte prevederi din PUG aprobat :

#### • Profile drumuri (intravilan) :

- judetene : profil „1 – 1” (17,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 1,50 m : șanț
- 2 x 1,00 m : spațiu verde
- 2 x 1,50 m : trotuar

- principale : profil „2 – 2” (12,00 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x 1,00 m : trotuar

Retrageri : 9,00 m / ax, respectiv 3,00 m / aliniament

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

- 3,50 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : acostament
- 2 x 1,00 m (șanț)
- 0,25 m : spațiu verde, pe o parte
- 0,75 m : trotuar, pe partea opusă

Retrageri : 6,75 m / ax, respectiv 3,00 m / aliniament

#### • Terenul studiat se află parțial în zona de protecție :

- tehnică aferentă LEA 400 kV (37,50 m / ax) și LEA 20 kV (12,00 m / ax)

- sanitară aferentă :

- pâ râului Negraș (15,00 m / limita albiei minore)
- conductei aducțiune apă (10,00 m / diametrul exterior al conductei)

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Parcelele studiate sunt amplasate de-a lungul pâ râului Negraș, parțial pe terasa inferioară a acestuia, parțial pe versantul estic ce străjuiește malul stâng al cursului de apă.

În zonă predomină fânețele și vegetația forestieră. Se vor evita defrișările zonelor împădurite, taluzări și terasări agresive.

Construcțiile și amenajările propuse vor fi adecvate zonei de amplasare (cadrul montan) și stilului tradițional local.

Trama stradală va fi menținută și va fi completată cu noi trasee de drumuri adecvate reliefului, cu prevederea unor ziduri de sprijin cu dimensiuni moderate. Incintele vor fi pavate cu lespezi și agrementate cu vegetație adecvată zonei, climei și anotimpurilor. Împrejuririle vor fi executate din materiale de construcție locale (piatră, lemn, nuiele).

La construcțiile de mici dimensiuni (vile, foșoare, terase, etc), acoperișurile vor fi în pantă și cu învelitori din șită, șindrilă, țiglă ceramică sau metalică. Căsuțele din satul de vacanță sau cele din tabără/camping vor avea prispe și foșoare cu stâlpi din lemn.

Zugrăvelile exterioare vor fi în culori pastel, cu precădere alb și cu suprafața netedă.

Se vor proteja plantațiile existente și se vor amenaja noi spații verzi din specii adecvate climei și reliefului local, de-a lungul drumurilor și pâ râului, precum și în incintele obiectivelor propuse.

Se va păstra și se va extinde forma tradițională de livadă sau arbuști cu fânețe.

Se va acorda o atenție deosebită modului de compoziție peisagistică și asociere a speciilor vegetale, astfel încât să se obțină o imagine cât mai variată pe întreaga perioadă a anului - prin folosirea amestecului de esențe, culori, forme și mărimi.

Plantațiile din aceste zone trebuie să creeze o atmosferă de bună dispoziție prin varietatea și coloristica plantelor (arbori de mici dimensiuni, arbuști cu frunzișuri în diverse nuanțe).

Organizarea traseelor pentru piste de biciclete sau pentru drumeții pe potecile existente sau amenajate pot constitui o atracție importantă pentru turiști, fructificarea resurselor naturale și a peisajului cultural tradițional reprezintă o premiză a dezvoltării durabile.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **► Principii generale**

- Se mențin și se modernizează / lărgesc drumurile existente – clasate sau nu - la profiluri care să corespundă funcțiunii zonei, obiectivelor preconizate și traficului estimat.

De-a lungul cursului de apă, s-a avut în vedere realizarea unor trasee verzi – albastre cu rol de promenadă, jogging, mers cu bicicleta / trotineta, agrementate cu mobilier urban de calitate și spații verzi decorative (suaruri).

Pentru zonele destinate circulației rutiere și pietonale se prevede montarea unui sistem inteligent și sustenabil de gestiune a iluminatului public (dimming, LED și resurse regenerabile).

Se vor face intervenții punctuale pentru crearea unui „coridor verde” și sigur pentru pietoni, ce va încuraja micromobilitatea și va oferi contextul potrivit pentru ca afacerile locale să beneficieze de o arteră activă din punct de vedere turistic - comercial.

Intervențiile propuse se vor concentra pe punerea în valoare a specificului local existent și pe transformarea tramei stradale conform modelelor de bune practici și a principiilor mobilității urbane (trotuare lărgite, piste de biciclete sigure, treceri de pietoni înălțate și semnalizate corespunzător, ș.a.)

Prin PUZ s-a urmărit reconfigurarea tramei stradale și diversificarea vegetației, precum și înserarea unor elemente de mobilier urban care să permită transformarea caracterului zonei din „tranzit” în „promenadă”.

• La stabilirea modului de organizare a circulației în perimetrul studiat, s-au avut în vedere :

- posibilitățile limitate privind lățimea amprizelor oferite de situația reală din teren pentru lărgirea / modernizarea drumurilor existente
- crearea unei noi trame stradale care să deservească în mod eficient și convenabil toate parcelele, obiectivele și amenajările propuse din viitorul complex turistic, de agrement și sport
- necesitatea unor lucrări de traversare a cursului de apă (poduri, podețe, pasarele) pentru asigurarea continuității și legăturii între căile de circulații existente și propuse
- traficul rutier estimat
- amplasamentele parcărilor generale
- crearea unui traseu convenabil pentru pista de biciclete, pe un traseu cât mai variat
- prevederile legale pentru transportul de mare tonaj și asigurarea condițiilor necesare (spații manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (salvare, incendii, salubritate)
- intențiile și obiectivele vizate de administrația locală și proprietarii parcelelor din zona studiată

► **Centura ocolitoare** propusă între comuna Bănești și orașul Săcele (jud. Brașov) cu trecere prin comuna Valea Doftanei va avea rolul de a decongestiona traficul de pe DN 1 și Valea Prahovei.

În acest scop, s-au întocmit documentațiile pentru exproprierea terenurilor necesare asigurării profilului transversal prevăzut în proiect. În această zonă, traseul Centurii ocolitoare se suprapune peste traseul străzii Calea Brașovului.

• Centura ocolitoare va fi amenajată conform **profil propus „A – A”** (culoar de expropriere 17,80 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 1,50 m : șanț
- 2 x 2,90 m : spațiu verde

#### ► **Organizarea circulației în zona studiată în prezenta documentație**

Accesul în zona studiată se va face dinspre Calea Brașovului/Centura ocolitoare prin str. George Enescu și condiționat, prin str. Valea Negrașului, precum și prin tronsoanele proiectate.

► Ca principiu general de organizare a circulației, se precizează :

- accesul vizitatorilor în zonele de interes din teritoriul studiat se va face exclusiv prin str. George Enescu (propusă pentru lărgire la 2 fire) și drumul care se va amenaja pe malul stâng al pâraului pe terenuri rezervate în acest scop și aflate în proprietatea comunei
- pe str. Valea Negrașului (1 fir și prevăzută cu zone de refugii pe parte stângă), se va desfășura :
  - circulația de întoarcere (ca variantă) din complexul turistic și de agrement
  - accesul ocazional al riveranilor (care au proprietăți – terenuri și construcții - în această zonă)
  - accesul pentru situații de urgență (pompieri, salvare, salubritate)

► Pentru desfășurarea în condiții optime a circulației auto, pietonale sau cu alte mijloace de transport (pe două sau patru roți) s-a propus lărgirea / modernizarea unor drumuri existente și completarea tramei stradale cu drumuri noi, precum și amenajarea / construirea de lucrări de traversare a cursului de apă (poduri, podețe, pasarele, piste biciclete).

► Pentru o mai bună înțelegere a modului de organizare a circulației, lucrările propuse au fost structurate pe 2 grupe (în funcție de amplasament) și vor consta în :

**a. pe malul stâng al pârâului Negraș.**

- Tronsoanele care compun str. George Enescu vor fi modernizate astfel :
  - între pichetii „A” – „B” : conform profil propus „1 – 1”
  - drumul din sat care se formează în dreptul pichetului „C” : conform profilului propus „2\*\* – 2\*\*”
    - Din dreptul pichetului „B” și până la limita de nord a zonei studiate s-a propus un drum nou care urmărește malul stâng al pârâului Negraș și care va fi amenajat diferențiat astfel :
      - între pichetii „B” și „C” : conform profilelor propuse „2 – 2” și „2\* – 2\*”
      - între pichetii „C” și „D” : conform profilului propus „3 – 3” (pe traseu existent drum neclasat)
    - Str. Constantin Brâncoveanu va fi modernizată conform profilului propus „4 – 4”.
    - Drumul De 1087/2 (existent pe malul apei) va fi amenajat diferențiat astfel :
      - între pichetii „D” și „E” : conform profil propus „5 – 5”
      - între pichet „E” și sfârșit proiect : conform profilelor propuse „6 – 6” și „7 – 7”

• Drumuri clasate existente care se modernizează :

Caracteristici constructive (m)	str. George Enescu		str. George Enescu		str. Constantin Brâncoveanu		De 1087/2 (parțial)	
	profil propus „1 – 1” între pichetii „A” – „B”		profil prop. „2** – 2**” zona parcuri		profil propus „4 – 4”		profil propus „7 – 7”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniament	14,30 – 8,00 – 8,00		13,50		11,70 – 12,20 – 13,50		9,70 – 6,40 – 7,40	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,50	
- parcare	-	-	5,00	-	-	-	-	-
- trotuar	1,00	1,00	1,50	1,00	1,50	1,50	1,50	-
- sp. verde	3,15-0,00	3,15-0,00	-	-	2,00	0,70-1,20-2,50	3,70-0,00	1,00-1,40-2,40
- lărgire	-	max 2,50*	6,30 - 8,50	-	2,00-4,40-3,70	-	-	-

\* pe o lungime de max 80 m

• Drumuri noi și drumuri neclasate propuse a fi amenajate :

Caract. construct. (m)	Pichet „B” ÷ „C”				Pichet „C” ÷ „D”		Pichet „D” ÷ „E”		Pichet „E” ÷ De	
	profil prop. „2 – 2”		profil prop. „2* – 2*”		profil prop. „3 – 3”		profil prop. „5 – 5”		profil prop. „6 – 6”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. alin.	8,00		14,00		9,00		17,40 – 10,00		7,70 – 7,50	
- p. caros.	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
- parcare	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	-
- trotuar	1,00	1,00	1,50	1,50	-	1,50	-	1,50	1,50	-
- pista biciclete	-	-	-	-	1,50	-	2,50	-	-	-
- sp. verde	-	-	-	-	-	-	7,40-0,00	-	-	0,20-0,00
- lărgire	-	-	-	-	-	4,10-6,90-0,00	-	0,00-2,50	-	-

**b. pe malul drept al pârâului Negraș.**

Str. Valea Negraşului (existentă) va fi amenajată diferențiat astfel :

- între pichetii „F” și „G” : conform profilului propus „8 – 8”
- între pichetii „G” și „H” : conform profilului propus „9 – 9”
- între pichetii „H” și „I” : conform profilului propus „10 – 10”
- între pichetii „I” și „J” : conform profilului propus „11 – 11”
- între pichetii „J” și „K” : conform profilului propus „12 – 12”
- între pichetii „K” și „L” : conform profilului propus „13 – 13”
- între pichetii „L” și „M” : conform profilului propus „14 – 14”

Caracteristici constructive (m)	profil propus „8 – 8” între pichetii „F” – „G”		profil propus „9 – 9” între pichetii „G” – „H”		profil propus „10 – 10” între pichetii „H” – „I”		profil propus „11 – 11” între pichetii „I” – „J”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniam.	7,50		13,50		6,20 – 5,80 – 8,00		8,00 – 6,40 – 6,90	
- p. carosabilă	2,75	2,75	3,00	3,00	3,50		3,50	
- parcare	-	-	5,00	-	-	-	-	-
- trotuar	1,00	1,00	1,50	1,00	-	1,50	1,00	1,00
- sp. verde	-	-	-	-	1,20 – 0,80 – 3,00	-	2,50 – 0,90 – 1,40	-
- lărgire	1,00 – 1,90	-	7,90 – 7,30	-	-	-	-	-

Caracteristici constructive (m)	profil propus „12 – 12” între pichetii „J” – „K”		profil propus „13 – 13” între pichetii „K” – „L”		profil propus „14 – 14” între pichetii „L” – „M”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniamente	6,90 – 6,60		9,10 – 10,40		10,40 – 5,00 – 8,80	
- p. carosabilă	3,50		3,50		3,50	
- pistă biciclete	-	-	2,50	-	-	-
- parcare	-	-	-	-	-	-
- trotuar	1,50	1,00	-	1,00	-	1,50
- sp. verde	0,90 – 0,60	-	2,10 – 3,40	-	5,40-0,00-3,80	-
- lărgire	-	-	-	-	-	-

**Notă :**

- Racordarea dintre carosabilele drumurilor existente și a celor nou create cuprinse în prezenta documentație se va realiza cu raze de 7,00 și 9,00 m pe lățimea de minim 3,50 m.
- Accesul în incinta fiecărei parcele se va face cu acord simplu cu raze de minim 6,00 m pe lățimea de 5,50 m.

► **Parcări publice :**

Conform Planului de situație anexat Studiului de circulație aferent PUZ, au fost propuse 5 zone pentru realizarea de parcări publice (*amenajate exclusiv pe terenurile proprietatea privată a comunei*), de la care amatorii de divertisment, promenadă sau plimbări cu bicicleta își pot alege modul de petrecere a timpului liber.

Cele 5 zone de parcări publice însumează 319 locuri de parcare, repartizate astfel :

Zona de amplasare	total	d.c. pt. pers. cu dizabilități
1 (str. George Enescu)	23	2
2 (str. George Enescu, zona pichet „C”)	51	4
3 (aferent De 1087/2, pe parcela cu NC 27105)	7	-
4 (str. Valea Negraşului, zona pichetelor „F”, „G” și „H”)	103	4
5 (str. Valea Negraşului, zona pichet „J”)	135	4
Total	319	14

► **Parcări individuale :**

- În fiecare incintă din zona studiată se vor propune platforme carosabile și pietonale aferente viitoarelor construcții și amenajări și care vor include spații de parcare, manevră și întoarcere, astfel încât intrarea și ieșirea autovehiculelor să se facă numai cu fața.
- Numărul locurilor de parcare se va stabili la fazele următoare de proiectare pentru fiecare incintă în parte – conform RGU, Anexa nr. 5, în funcție de specificul activității, suprafața desfășurată a obiectivelor propuse și gabaritul mijloacelor de transport.

► **Pista de biciclete** (descriere sumară) :

Amplasamentul pistei de biciclete a fost ales de așa natură încât să ofere amatorilor de ciclism posibilitatea parcurgerii unui traseu variat, nestânjenit de circulația rutieră sau pietonală.

Traseul pistei de biciclete începe de la parcare nr. 2 (amenajată în zona pichetului „C”), traversează cursul de apă și urmărește malul drept al pârâului până în dreptul podului existent între pichetele „D” și „J”, de la care se distribuie pe ambele maluri, traversează din nou pârâul (în dreptul proprietății cu NC 25736), se continuă numai pe malul stâng până în zona pichetului „E”, traversează podul propus în zona parării nr. 4 și se întoarce pe malul stâng al pârâului Negraș.

Precizăm că plimbarea cu biciclete poate avea ca punct de plecare și Parcare nr. 4 și se poate desfășura și în sensul invers celui descris la alineatul anterior.

► **Poduri și podețe** :

Pentru asigurarea continuității circulației rutiere, pietonale și cu biciclete între cele 2 maluri ale pârâului s-au propus o serie de lucrări de traversare a cursului de apă, astfel :

- podeț pietonal/biciclete :
  - între pichetele „C” și „L”
  - între pichete „D” și „J”, adiacent podului auto existent
  - în dreptul parcelei cu NC 25736 (propr. SC Magnum Properties SRL)
- pod auto, pietonal și pistă biciclete în dreptul pichetului „E”.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

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

- Autoritățile publice locale și proprietarii parcelelor din zonă doresc să dezvolte un centru polarizator de interes turistic, având în vedere multiplele posibilități oferite de comuna Valea Doftanei (cadrul natural, vegetație, fauna, climă, facilități de acces și echipare edilitară, baza materială de cazare și servicii, manifestări tradiționale, etc)

- Pe terenurile aflate în proprietate, investitorii privați urmăresc dezvoltarea unor structuri turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică (hoteluri, pensiuni, saloane de evenimente, bungalowuri, glamping, camping, sat de vacanță, popasuri, cabane, etc.), agrement (cluburi, cazino, discoteci, bowling], terenuri și săli de sport, golf, piscine, etc).

- Administrația publică locală se angajează să asigure infrastructura tehnică de transport și divertisment corespunzător centrului turistic multifuncțional [pistă de biciclete și atv, pârtie de schi și de bob pe șine (sanie de vară), telescaun / teleschi, transport public de agrement (minicar), parcuri de agrement și tematice, locuri de joacă, locuri de relaxare, amfiteatru spectacole, puncte sanitare, etc], la care se adaugă trama stradală aferentă (drumuri, alei, parări publice, poduri / podețe, refugii și locuri de belvedere, etc.) și utilitățile absolut necesare investiției în ansamblul ei (alimentare cu energie electrică și apă, grupuri sanitare publice)

Dotări similare în țară : pârtia Ski Gyimes din comuna Lunca de Sus, județul Harghita

În acest scop, Comuna Valea Doftanei a inițiat un protocol de colaborare cu unii din proprietarii terenurilor din zonă, în vederea întocmirii unei documentații urbanistice de tip PUZ și accesarea de fonduri europene pentru obiectivele propuse (turism și agrement).

### 3.5.2. Propuneri urbanistice

- ▶ **schimbare destinație teren** (22534 mp), din „zona rezidențială” - „LM”, sbz. predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr” și
- ▶ **extindere intravilan** (295488 mp), pentru :
  - „zona instituțiilor și servicii” – „IS” cu indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 50%
    - CUT = 1,5
    - Rh = S/D + P + 2 + M (Hmax cornișă = 15 m; Hmax coamă = 18 m)
  - **Notă** : Pe terenurile cu declivitate mare se acceptă mai multe niveluri subterane
  - „zonă căi de comunicații și construcții aferente” - „C”, cu sbzonele :
    - „rutieră” - „Cr” (drumuri + trotuare, parcări publice, poduri / podețe)
    - „pistă biciclete” – „Cb”
  - „zonă terenuri aflate permanent sub ape” - „TA”, sbz. „ape curgătoare” - „TAr” (p. Negraș)

**Notă** : Intervențiile urbanistice susmenționate privind schimbările funcționale din cadrul teritoriului studiat sunt reflectate sugestiv în „**BILANȚUL TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT**” prezentat mai jos

▶ **Accesul** se va realiza dinspre Calea Brașovului / Centura ocolitoare prin străzile existente (Valea Negrașului și George Enescu) care vor fi modernizate la profile adecvate traficului estimat aferent noilor funcțiuni ale zonei, precum și prin drumul nou propus pe malul stâng al pâ râului și care străbate întreaga zonă studiată și asigură accesul tuturor obiectivelor proiectate.

Amenajarea drumurilor a avut în vedere fluidizarea traficului auto, velo și pietonal.

Parcarea / staționarea autovehiculelor de orice fel va fi permisă numai în parcări publice amenajate și administrate de către Primăria comunei Valea Doftanei sau în interiorul fiecărei incinte.

Pentru detalii suplimentare privind modul de organizare a circulației rutiere, pietonale și cu bicicletele – se va consulta Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu

▶ **Retragerea construcțiilor** pe zone sau în fiecare din incinte va fi diferențiată funcție de specificul activității care se desfășoară pe parcela / parcelele respective.

În general, se va respecta retragerea de 3,00 m de la limita parcelelor.

▶ **Spatii verzi și plantate** : minim 25 % din suprafața zonei „IS” (conform RGU, Anexa nr. 6)

▶ **Se instituie zonă de protecție** :

- **tehnică** : 37,50 m / ax LEA 400 kV), respectiv 12,00 m / ax LEA 20 kV și restricții de construire până la întocmirea unui studiu de coexistență, în cazul amplasării de construcții și amenajări

- **sanitară** :

○ 10,00 m / diametrul exterior al conductei de aducțiune apă

○ 15,00 m / limita albiei minore a pâ râului Negraș

▶ Se vor executa lucrări de regularizare și apărări de mal numai în zonele afectate de eroziuni

▶ Se vor respecta condițiile de amplasare a construcțiilor față de liziera pădurii, conform

Avizului emis de Garda Forestieră Ploiești.

▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 18.1**



### **Mențiune specială :**

La această fază, se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru vecinătățile teritoriului studiat (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali - POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.

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

Destinația urbanistică / Zona funcțională	intravilan *	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	215099	-	215009
• zona căi de comunicație și construcții aferente – „C” (total)	54260	-	54260
• zona terenuri aflate permanent sub ape – „TA”	60777	-	60777
TOTAL STUDIAT	330136	-	330136

\* în UTR nr. 18.1

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

Zona funcțională / folosința	E X I S T E N T			P R O P U Ș		
	intravilan <sup>1</sup>	extravilan	total	intravilan <sup>2</sup>	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	-	-	-	<b>215099</b>	-	<b>215099</b>
• zona rezidențială – „LM”, sbz. predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr”	<b>22534</b>	-	<b>22534</b>	-	-	-
• zona căi de comunicație și construcții aferente – „C”, total, din care : - subzona căi rutiere – „Cr” : - subzona pistă biciclete – „Cb” :	<b>9762</b>	-	<b>9762</b>	<b>54260</b> 49852 4408	-	<b>54260</b>
• zona terenuri aflate permanent sub ape – „TA”, subzona ape curgătoare – „TAr”	<b>2352</b>	<b>58425</b>	<b>60777</b>	<b>60777</b>	-	<b>60777</b>
• drumuri („TC”)	-	<b>35931</b>	<b>35931</b>	-	-	-
• terenuri agricole – fâneață („TAr”)	-	<b>138067</b>	<b>138067</b>	-	-	-
• terenuri neproductive („N”)	-	<b>63065</b>	<b>63065</b>	-	-	-
TOTAL STUDIAT	<b>34648</b>	<b>295488</b>	<b>330136</b>	<b>330136</b>	-	<b>330136</b>

<sup>1</sup> în UTR nr. 16, 18 și 19

<sup>2</sup> în UTR nr. 18.1

### **BILANȚ TERITORIAL ZONA „IS” (estimativ) :**

TOTAL ZONA	mp	%
	215099,00	100
- construcții (maxim)	107549,50	50
- circulații	53774,75	25
- spații verzi	53774,75	25

**Notă :** Mobilarea prezentată în Planșa nr. 5 este orientativă, aceasta putând suferi modificări la fazele următoare de proiectare, cu condiția respectării reglementărilor stabilite prin PUZ.

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

#### ► alimentarea cu energie electrică :

- extinderea rețelei existente, în baza unui proiect tehnic aprobat de SC ELECTRICA

**Notă f. importantă** : La următoarele faze de proiectare - în situația amplasării de construcții (clădiri) și lucrări de orice natură (anexe, drumuri, parcuri, împrejurimi, instalații de iluminat, panouri publicitare, plantații, sisteme de irigații, rețele canalizare, organizare de șantier, etc) în zona de protecție și siguranță a LEA 400 kV și LEA 20 kV - se va întocmi un studiu de coexistență/eliberare amplasament prin care se vor stabili soluțiile tehnice adecvate însușite de administratorii acestora

- sisteme locale de energie regenerabilă

▶ alimentarea cu apă potabilă :

- extindere rețea de distribuție
- mărire secțiune la conducta de aducțiune și rețea, după caz
- extinderea capacitate rezervor de apă și stație clorinare

▶ evacuare ape menajere (nepoluante) :

- sisteme locale individuale (bazine etanșe vidanjabile) – etapa I
- racordare la rețeaua publică de canalizare după realizarea acesteia – etapa II

▶ evacuare ape pluviale :

- descărcare la sol și evacuate spre canalele aferente drumurilor locale și pâraul Negraș

▶ asigurarea agentului termic :

- CT individuale (combustibil solid sau lichid / electric)
- surse de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice, mini eoliene, pompe căldură)

### **3.7. Protecția mediului**

▶ Se vor executa – după caz – lucrări de terasare a terenurilor cu pantă mare și de drenare, evacuare și colectare a apelor meteorice de pe versanți.

▶ Se vor efectua studii dendrologice pentru stabilirea esențelor de vegetație care se pretează la relieful și microclimatul local. Vegetația joasă și medie va aduce un aport esențial. Nivelurile intermediare de vegetație sunt necesare pentru a asigura varietate cromatică pe tot timpul anului.

▶ În zonă, nu s-au semnalat monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau Registrul Arheologic Național (RAN).

În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției lucrărilor de construcții și amenajări, va fi înștiințat urgent Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova și Primăria comunei Valea Doftanei.

▶ Se va respecta zona de protecție sanitară de-a lungul pâraului Negraș, impusă prin Avizul de Gospodărire a Apelor emis de AN Apele Române și se vor executa – după caz – lucrări de îndiguire/amenajare a malurilor cursului de apă.

▶ Se vor respecta condițiile de amplasare a construcțiilor față de liziera pădurii Ocolului Silvic, conform Avizului emis de Garda Forestieră Ploiești.

▶ Activitățile ce se vor desfășura pe teren vor ține cont de prevederile art. 27 din Legea Apelor : „în nicio situație nu este permisă deteriorarea calității apelor”

Poluarea în orice mod a resurselor de apă de suprafață sau subterane este interzisă.

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

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

- terenuri proprietate publică de interes național (pârâul Negraș, pădure Ocolul Silvic Doftana)

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 102 I, Centura Ocolitoare)
- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- terenuri proprietate privată de interes local (izlaz comunal)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse pentru lărgire drumuri existente și creare de noi drumuri și piste biciclete

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Concluzii

► Prevederile din prezenta documentație urbanistică susțin înființarea unei zone turistice cu largă adresabilitate, ca răspuns la cererea preconizată pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități și intenția autorităților locale de a promova localitatea Valea Doftanei ca „*statiune turistică de interes local*”.

Prin implementarea investiției se preconizează următoarele rezultate :

- restructurarea urbană a zonei prin amplasarea de funcțiuni diverse (turism, agrement, sport) prin apariția de dotări de divertisment și amenajări ale spațiului public
- reorganizarea fluxurilor auto/pietonale și a locurilor de parcare de suprafață, astfel încât să nu existe conflicte între utilizatori
- redefinirea caracterului urbanistic al întregii zone prin amplificarea funcțiunilor de agrement cu accent pe calitatea ofertei de spații publice
- dezvoltarea suprafețelor de spații verzi și a unor zone cu caracter de promenadă și de petrecere a timpului liber
- conectarea spațiilor publice pentru a obține relații spațiale confortabile pentru utilizatori, un culoar verde și de mobilitate pentru pietoni și bicicliști și pentru alte forme locomotorii ecologice individuale

► Prin crearea acestei noi zone în cadrul localității s-a urmărit localizarea exclusivă a activităților de turistice și de agrement într-un spațiu determinat, ceea ce va contribui la mobilarea urbanistică a teritoriului, echiparea cu utilități, valorificarea potențialului natural și uman al zonei, în condițiile protejării mediului natural.

► Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate atât de beneficiari cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### 4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei VALEA DOFTANEI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizațiilor de construire pentru fiecare din obiectivele propuse, precum și pentru infrastructura necesară (drumuri, echipare edilitară, etc)

**Note foarte importante :**

► Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, avizare, aprobare) vor fi suportate – după caz – de către autoritățile publice sau investitorii privați, în funcție de clauzele protocolului de colaborare întocmit între aceștia

► După aprobarea PUZ și în vederea realizării investițiilor propuse – fiecare proprietar/administrator va solicita Primăriei comunei Valea Doftanei – eliberarea unui certificat de urbanism în nume propriu, document în care vor fi menționate avizele specifice construirii obiectivului respectiv.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

