

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” (264 mp) ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (67128 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ” (Sstud = 68435 mp)**
- Amplasament : com. VALEA DOFTANEI, sat TEȘILA (cart. Ghimpoasa; T 40, Np 591); DJ 102 I
- 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 : 14 / martie 2022

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (264 mp) din „zonă rezidențială” și extindere intravilan (67128 mp) pentru „zonă mixtă unități industriale și depozite / instituții și servicii” și „zonă căi de comunicație rutieră” pentru dezvoltarea unor activități nepoluante și amenajarea drumului de acces.

- Terenul studiat (68435 mp) este situat în intravilan (264 mp) și extravilan (68171 mp), fiind proprietatea :
- domeniului privat al comunei Valea Doftanei (NC 25564, 25566, 25567, 25568, 25569, 25570, 25571, 25572, 25578)
 - domeniului public al județului Prahova (NC 24270)
 - unor societăți comerciale (NC 25559, 25560, 25561, 25562, 25563, 25565, 25573, 25574, 25575, 25576, 25577), conform actelor prezentate și ECFI eliberate de OCPI Câmpina

Proprietar / administrator	NC	Intrav. (mp)	Extrav. (mp)	Total (mp)	Nr. / data c.v.c.
- SC CORDOS TRANS SRL	25559	-	2755	2755	2956/14.06.2018
- SC CORDOS TRANS SRL	25560	-	2500	2500	2956/14.06.2018
- SC BITU WOOD FOREST SRL	25561	-	2500	2500	2960/14.06.2018
- SC MATRAFOR SRL	25562	-	2976	2976	2964/14.06.2018
- SC MATRAFOR SRL	25563	-	1800	1800	1131/05.03.2021
- comuna Valea Doftanei	25564	-	2046	2046	domeniu privat
- SC FLUIERAȘUL CODRILOR SRL	25565	-	3000	3000	1127/05.03.2021
- comuna Valea Doftanei	25566	-	3000	3000	domeniu privat
- comuna Valea Doftanei	25567	-	3693	3693	domeniu privat
- comuna Valea Doftanei	25568	-	3295	3295	domeniu privat
- comuna Valea Doftanei	25569	-	2500	2500	domeniu privat
- comuna Valea Doftanei	25570	-	2495	2495	domeniu privat
- comuna Valea Doftanei	25571	-	2500	2500	domeniu privat
- comuna Valea Doftanei	25572	-	2500	2500	domeniu privat

- SC SORCHIV GAZ SRL	25573	51	2499	2500	1273/16.03.2021
- SC RONI CIVIL INTERROUTE SRL	25574	-	2500	2500	1275/16.03.2021
- SC RONI CIVIL INTERROUTE SRL	25575	213	2287	2500	1276/16.03.2021
- SC RONI CIVIL INTERROUTE SRL	25576	-	2500	2500	1277/16.03.2021
- SC RONI CIVIL INTERROUTE SRL	25577	-	4029	4029	1278/16.03.2021
- com. Valea Doftanei (drum necad.)	25578	-	15803	15803	domeniu privat
- județul Prahova (drum; din DJ 102 I)	24270	-	1043	1043	domeniu public
Total studiat (mp)		264	68171	68435	

Notă f.f. importantă :

Având în vedere că PUG inițial a fost redactat pe un suport topografic foarte vechi (1966), între terenul studiat în PUZ (proprietate privată a comunei) și limita intravilan aprobat (1999, trasată aleatoriu cu creioane colorate) au rezultat unele suprafețe neacoperite (enclave).

Acestea constau din proprietăți ale localnicilor (funduri de curți), a căror destinație urbanistică se va stabili prin viitorul PUG al comunei.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică faza PUZ, sc. 1 : 500 (SC GEREM MINERVA SRL), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU com. Valea Doftanei aprobat prin HCL nr. 1/14.01.2000, prelungit valabilitatea
- Informații din certificatul de urbanism nr. 7/18.01.2022 eliberat de Primăria comunei Valea Doftanei
- Studiul geotehnic (SC GEOSCAD CONST SRL, Câmpina), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Studiul de inundabilitate (SC CRIROS GROUP SRL)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

• Prin adresa nr.10852/30.07.2021, Primăria comunei Valea Doftanei permite SC RONI CIVIL INTERROUTE SRL amplasarea unei stații de betoane mobile, pe durata executării unor lucrări urgente de infrastructură contractate cu administrația publică locală, constând în refaceri de drumuri și poduri.

• Conform Procesului verbal încheiat de AN Apele Române – SGA Prahova s-a constatat că obiectivul se compune din următoarele construcții și amenajări provizorii :

- stație de betoane capacitate 40 mc/oră (cu anexele aferente și padocuri depozitare a agregatelor pe sorturi de pietrișuri și nisipuri), precum și un container pentru birouri, amplasate pe o platformă betonată înălțată cu cca 2,5 m față de terenul natural și având taluzul protejat cu un zid de beton
- bazin decantor pentru stocarea apelor uzate tehnologice (V = cca 20 mc)
- captare izvor de coastă (volum de stocare 12 mc), fosă septică pt. colectare ape uzate menajere.

Totodată, drumul de acces dinspre DJ 102 I către platforma betonată a fost asfaltat, iar pe toată lungimea parcelelor deținute de societate s-a executat un dig din material local către albia minoră a râului Doftana, în aliniament cu digul din beton existent.

• Menționăm că zona studiată prezintă interes și pentru alți investitori care au achiziționat terenuri (vezi tabelul de la Pct. 1.2. – *Obiectul PUZ*) și care intenționează să dezvolte activități de exploatare a resurselor naturale ale solului și subsolului (piatră, lemn, etc.)

2.2. Încadrarea în localitate

• Zona studiată este situată în partea de sud a comunei, între malul stâng al râului Doftana și cartierul „Ghimpoasa” (component al satului Teșila), respectiv în amonte de podul rutier prin care drumul județean DJ 102 I traversează cursul de apă.

Lungimea zonei studiate este de cca 1,5 km.

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

- la N și E : proprietăți particulare
- la S : DJ 102 I
- la V : râul Doftana

2.3. Elemente ale cadrului natural

Sucesiunea litostratigrafică în cele 7 foraje executate (11 februarie 2022) se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3
- 0,00 – 1,00 m : bolovăniș cu pietriș și nisip fin cafeniu • Au fost interceptate infiltrații de apă la adâncimea de 0,40 m *	- 0,00 – 1,00 m : material umplutură - 1,00 – 2,50 m : bolovăniș cu pietriș și nisip fin • Au fost interceptate infiltrații de apă la adâncimea de 1,30 m *	- 0,00 – 1,30 m : bolovăniș cu pietriș și nisip fin

Foraj 4	Foraj 5	Foraj 6, Foraj 7
- 0,00 – 0,15 m : strat vegetal bolovăniș cu pietriș și nisip fin cafeniu - 0,15 – 0,80 m : praf nisipos cafeniu cu intercalații cenușii și rugoase, rădăcini de plante carbonizate, pietriș - 0,80 – 2,00 m : pietriș cu bolovăniș și nisip fin cafeniu • Au fost interceptate infiltrații de apă la adâncimea de 1,70 m *	- 0,00 – 1,00 m : bolovăniș cu pietriș și nisip fin	- 0,00 – 1,00 m : bolovăniș cu pietriș și nisip fin

* corespunzătoare scurgerii de suprafață în albia râului;

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

- $a_g = 0,28$
- $T_c = 1,6$ s

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)

Concluzii și recomandări :

- terenul nu ridică probleme din punct de vedere al stabilității
- au fost întâlnite infiltrații de apă subterană în general la adâncimi corespunzătoare scurgerii de suprafață în albia râului
 - se vor respecta indicațiile privind stabilirea dimensiunilor tălpii fundațiilor
 - în jurul clădirilor se vor executa trotuare etanșe (asfalt turnat / dale piatră sau beton, așezate pe un strat de pământ stabilizat, rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos), cu pantă de 5% spre exterior
 - suprafața terenului se va amenaja cu pante de scurgere spre exterior
 - se vor respecta recomandările referitoare la modul de executare a săpăturilor și a fundațiilor
 - balastul rezultat în urma săpăturilor va fi depozitat la groapa de împrumut, urmând ca acesta să fie folosit ca material de umplură.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces dinspre :

- DJ 102 I (în zona curbei și a podului rutier), printr-un drum local parțial amenajat care urmărește malul stâng al râului Doftana
- cartierul Ghimpoasa, prin drumuri locale (străzile Râului, Mocăniței)

În zona studiată, drumurile se prezintă astfel :

- DJ 102 I : profil existent „1 – 1” (8,50 m între aliniamente) :
 - 6,50 m : parte carosabilă (asfalt)
 - 2 x 1,00 : acostament
- drum local : profil existent „a – a” (6,00 ÷ 9,00 m între aliniamente) :
 - 4,00 ÷ 7,00 m : parte carosabilă (piatră)
 - 2 x 1,00 m : acostament

2.5. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenului studiat este : „neproductiv și drum”, repartizat astfel :

Folosința	INTRAVILAN *		EXTRAVILAN		TOTAL STUDIAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
- neproductiv (total)	264	0,39	67128	98,09	67128	98,48
- drum (DJ 102 I)	-	-	1043	1,52	1043	1,52
Total studiat	264	0,39	68171	99,61	68435	100,00

* în UTR nr. 5 (funduri de curți)

2.6. Echiparea edilitară

• În partea de sud a terenului studiat sunt rețele de energie electrică (de la DJ 102 I până la parcela cu NC 25575 - proprietatea SC RONI CIVIL INTERROUTE SRL).

• În cartierul Ghimpoasa sunt și rețele de alimentare cu apă.

• Pe distanța dintre parcelele cu NC 25560 (propr. SC CORDOS TRANS SRL) și NC 25567 (propr. comuna Valea Doftanei), drumul riveran este protejat de un dig de beton.

2.7. Probleme de mediu

• Conform Procesului verbal de constatare încheiat de reprezentanții AN Apele Române – SGA Prahova, amplasamentul studiat ar fi situat integral în zona inundabilă corespunzătoare debitului maxim cu probabilitatea de 1%.

Având în vedere că zona vizată prezintă interes și pentru alți investitori care au achiziționat aici terenuri și care intenționează să dezvolte activități industriale și servicii, s-a întocmit un studiu privind posibilitatea inundabilității zonei, constatându-se că nu există un pericol real din acest punct de vedere (vezi Pct. 3.7. – Protecția mediului din prezentul memoriu)

Mențiune specială : Zona studiată este situată la cca 2,25 km amonte de Lacul Paltinu, deci nu există pericolul de producere a unei viituri.

De asemenea, o dată cu realizarea celor 8 microhidrocentrale de-a lungul râului Doftana, în satul Teșila s-au executat lucrări de îndiguire pe ambele maluri ale cursului de apă.

• În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să oblige la măsuri speciale de protecție.

2.8. Disfuncționalități

- necesitatea asigurării infrastructurii necesare (drumuri, rețele, apărări de mal)

2.9. Opțiuni ale populației

► Agenții economici care au achiziționat terenuri în zona studiată desfășoară activități în domeniul exploatărilor forestiere și al construcțiilor, având sediu și puncte de lucru în satul Teșila.

► Introducerea în intravilan a terenurilor vizate are drept scop crearea unui mic parc industrial destinat societăților comerciale care intenționează să dezvolte activități de producție și servicii conexe prin care să se valorifice resursele naturale și forța de muncă locală.

Acest demers va conduce la localizarea activităților economice într-un spațiu determinat, mobilarea urbanistică a teritoriului, echiparea cu utilități, valorificarea potențialului natural și uman al zonei, în condițiile protejării mediului natural.

► Prin inițierea acestui PUZ, primăria comunei Valea Doftanei susține demersurile investitorilor interesați în realizarea de noi obiective economice, scop în care s-a încheiat Protocolul de colaborare cu SC RONI CIVIL INTERROUTE SRL, ca reprezentant al societăților interesate.

Notă f.f. importantă

Este în curs de elaborare Studiului de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Variantă ocolitoare Bănești – Valea Doftanei”. Centura ocolitoare va conduce la :

- creșterea mobilității
- preluarea unor valori importante de trafic din zona municipiului Câmpina spre Valea Doftanei și, implicit decongestionarea circulației rutiere
- reducerea timpului de deplasare pentru transportul de persoane, mărfuri, materie primă, etc
- sporirea siguranței circulației rutiere și pietonale
- scăderea noxelor
- dezvoltarea zonei

Varianta ocolitoare va avea caracteristicile constructive ale unui drum județean și va beneficia de o serie de lucrări de artă de tip poduri și podețe, pasarele, stabilizarea malurilor și amenajarea cursului râului Doftana în zonele afectate.

În acest scop, autorul prezentei documentații estimează că este oportună amplasarea în zona viitoare centuri ocolitoare a unor agenți economici a căror activitate este de natură să contribuie la realizarea unui obiectiv atât de important de interes județean și național.

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) și agricultura (pomicultura și zootehnia – prelucrare lapte, lână, piele; morărit și panificație). În zonă sunt cariere de bazalt, piatră de var, pietriș și nisip.

- Cele mai importante atracții turistice sunt : 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.

► Zona studiată în PUZ este situată în partea de sud a comunei, între malul stâng al râului Doftana și cartierul „Ghimpoasa” (component al satului Teșila), respectiv în amonte de podul rutier prin care drumul județean DJ 102 I traversează cursul de apă.

- Accesul la amplasament se realizează dinspre DJ 102 I printr-un drum care urmărește malul stâng al râului

- Categoria de folosință a terenului studiat este „neproductiv și drum”

- În zonă sunt rețele electrice (care deserveșc stația de betoane), iar în cartierul Ghimpoasa sunt și rețele de apă și telefonie.

- În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI/2015 sau în Repertoriul Arheologic Național care să necesite măsuri de protecție.

- Conform Studiului de inundabilitate întocmit de SC CRIROS GROUP SRL a rezultat că nu există un pericol real din acest punct de vedere

- Disfuncționalități :

- necesitatea asigurării infrastructurii necesare (drumuri, rețele, apărări de mal)

► Pe parcele NC 25574, 255775, 25575 și 25576, SC RONI INTERROUTE SRL a amplasat – cu acordul Primăriei și pe durata contractului pentru executarea unor lucrări de infrastructură – o stație de betoane mobilă cu anexele aferente (padocuri depozitare agregate, container birou, bazin decantor, captare izvor, etc.)

► Conform PUG aprobat, terenul studiat (68435 mp) este situat parțial în :

- intravilan (264 mp) în UTR nr. 5, în zona „rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2” – „LM”, subzona „predominant rezidențială cu clădiri de tip rural” – „LMr”

- extravilan (total 68171 mp), din care :

- 67128 mp : neproductiv

- 1043 mp : drum clasat (DJ 102 I)

► Primăria comunei Valea Doftanei intenționează ca pe aceste terenuri să se creeze un mic parc industrial pentru societățile comerciale cu activități de producție și servicii prin care să se valorifice resursele naturale și forța de muncă locală, fiind binevenită amplasarea acestora în zona viitoarei centuri ocolitoare prin care se urmărește decongestionarea traficului de pe DN 1

- Comunitatea locală sprijină investitorii interesați să dezvolte unități economice pe teritoriul localității, inclusiv prin inițierea prezentei documentații urbanistice

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc. 1:1000 pentru faza PUZ (SC GEREM MINERVA SRL) vizată de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a formei și reliefului terenului, precum și a vecinătăților imediate
- Studiul geotehnic (SC GEOSCAD CONST SRL), face recomandări pentru modul de realizare a construcțiilor pe acest amplasament
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de amenajare a drumurilor de acces existente și propuse în zona studiată
- Studiul de inundabilitate (SC CRIOS GROUP SRL) consideră că amplasamentul studiat nu prezintă risc de inundabilitate

3.2. Prevederi din PUG aprobat

Categoria de folosință a terenului studiat este „nproductiv și drum”

Conform PUG aprobat (2000) terenul studiat (68435 mp) este situat parțial în :

- intravilan (total 264 mp*) în **UTR nr. 5**, în zona „rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2” – „LM”, subzona „predominant rezidențială cu clădiri de tip rural” – „LMr” cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 20 %
 - CUT = 0,5
 - Rh = P+2
- * funduri de curți
- extravilan (total 68171 mp), din care :
 - 67128 mp : nproductiv
 - 1043 mp : drum clasat (DJ 102 I)

Notă importantă : În RLU aferent PUG aprobat nu s-au stabilit simboluri pentru terenurile din extravilan

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

Destinația urbanistică	Intravilan *		Extravilan		Total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%
• zona „rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2” – „LM”, subzona „predominant rezidențială cu clădiri de tip rural” – „LMr”	264	0,39	-	-	264	0,39
• nproductiv	-	-	67128	98,09	67128	98,09
• drum	-	-	1043	1,52	1043	1,52
Total studiat	264	0,39	68435	99,61	68435	100,00

* în UTR nr. 5

► Profile drumuri :

- Pentru DJ 102 I se aplică 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

- Pentru drumuri secundare se aplică profil „3 – 3” (8,00 m între aliniamente) :
 - 3,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 0,75 m : acostament
 - 1,00 m (șanț) + 0,25 m (sp. verde), pe o parte
 - 1,00 m (șanț) + 0,75 m (trotuar), pe partea opusă

Retrageri : Nu sunt specificate

3.3. Valorificarea cadrului natural

Parcelele ce fac obiectul studiului sunt amplasate pe malul stânga al râului Doftana, la o cotă mult inferioară zonei rezidențiale din cartierul Ghimpoasa, de care o desparte suprafețe acoperite cu vegetație, ceea ce constituie un avantaj pentru activitățile propuse a se desfășura aici.

Studiul geotehnic consideră că terenul nu ridică probleme din punct de vedere al stabilității și poate fi construit în deplină siguranță, cu respectare recomandărilor.

3.4. Modernizarea circulației

► Accesul la terenul studiat se va face prin drumul local care se formează din DJ 102 I în zona curbei și a podului peste râul Doftana.

- Pentru DJ 102 I se propune aplicare profilului „1 – 1” (17,00 m între aliniamente) descris la Pct. 3.2. – Prevederi din PUG aprobat din prezentul Memoriu.

- Drumul local va fi amenajat conform **profil propus „a – a”** (11,50 m între aliniamente) :
 - 7,00 m : parte carosabilă
 - 1,00 m : acostament, pe partea stângă
 - 1,00 m (rigolă acostament)+1,50 m (trotuar)+1,00 m (taluz/spațiu verde), pe partea dreaptă

Intersecția dintre drumul județean și cel local se va amenaja cu raze de 7 și 9 m.

Amenajarea drumului local conform profilului propus „a – a” presupune cedare de teren din partea riveranilor din zona studiată, constând într-o fâșie cu lățime variabilă între 5,50 ÷ 2,50 m.

► Prin grija Primăriei, se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiectul de drumuri

► La stabilirea profilului de drum s-a ținut cont de prevederile legale pentru transportul de mare tonaj și asigurarea condițiilor necesare (spații de manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salubritate, salvare).

La fazele următoare de proiectare, în cadrul fiecărei incintăe se vor amenaja platforme carosabile care să permită accesul la construcțiile proiectate și să servească ca locuri de parcare pentru toate tipurile de utilizatori.

Platformele vor avea dimensiunile necesare pentru ca spațiile de manevră și întoarcere să permită desfășurarea în bune condiții a circulației în cadrul incintei respective, astfel încât ieșirea și intrarea să se realizeze numai cu fața autovehiculelor.

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.

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

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Autoritățile publice locale din comuna Valea Doftanei intenționează să introducă în intravilan terenul în suprafață de 67128 mp în vederea dezvoltării unei zone de **activități industriale și servicii nepoluante** și amenajarea drumului de acces corespunzător deservirii noilor funcțiuni.

Ca activități posibile, enumerăm : exploatarea agregatelor de râu (balastieră, stație betoane, mixturi asfaltice), prelucrarea lemnului (gater, ateliere mică industrie), a produselor animaliere (lapte, carne, lână, piele, etc)

3.5.2. Propuneri urbanistice

► schimbare destinație teren (264 mp) din zona „rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2” – „LM”, subzona „predominant rezidențială cu clădiri de tip rural” – „LMr” și

► extindere intravilan (67128 mp)

pentru :

• **zonă mixtă unități industriale și depozite / instituții și servicii** – „ID / IS”, cu indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50%

- CUT = 1,5

- Rh = P+2

• **„zonă căi de comunicație și construcții aferente”** - „C”, sbz. „rutiere” - „Cr”

► **Accesul** se va realiza dinspre DJ 102 I prin drumul local propus pentru amenajare, conform profilului stabilit prin Studiul de circulație, drum care va deservi toate parcelele din zonă

Parcarea/staționarea autovehiculelor va fi permisă numai în incinta fiecărei incinte și/sau într-o parcare publică.

► **Retragerea construcțiilor** :

- 12,00 m / ax drum local, respectiv 5,00 m / noul aliniament (profil propus „a – a”)

- 3,00 m / limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele

► Terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 5A**

► Spații verzi :

- 20 % din suprafața incintei / incintelor aferente fiecărui obiectiv

- plantații de protecție spre zona rezidențială

► Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru vecinătățile zonei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc)

BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :**

Destinația urbanistică / Zona funcțională	intravilan *		extravilan		total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%
• zona mixtă unități industriale și depozite / instituții și servicii – „ID/IS”	51589	75,39	-	-	51589	75,39
• zona căi de comunicații și construcții aferente – „C”, subzona rutiere – „Cr”	15803	23,09	-	-	15803	23,09
• drumuri	-	-	1043	1,52	1043	1,52
TOTAL STUDIAT	67392	98,48	1043	1,52	68435	100,00

* în UTR nr. 5A

BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Zona funcțională	E X I S T E N T						P R O P U S					
	intravilan *		extravilan		total studiat		intravilan **		extravilan		total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
- LMr	264	0,39	-	-	264	0,39	-	-	-	-	-	-
- ID/IS	-	-	-	-	-	-	51589	75,39	-	-	51589	75,39
- CCr	-	-	-	-	-	-	15803	23,09	-	-	15803	23,09
- drum	-	-	1043	1,52	1043	1,52	-	-	1043	1,52	1043	1,52
- neprod.	-	-	67128	98,09	67128	98,09	-	-	-	-	-	-
Total	264	0,39	68435	99,61	68435	100,00	67392	98,48	1043	1,52	68435	100,00

* în UTR nr. 5

** în UTR nr. 5A

BILANȚ TERITORIAL ZONA „ID/IS” :

TOTAL ZONA	mp	%
	51589,00	100
- construcții (maxim)	25794,50	50
- circulații	15476,70	30
- spații verzi	10317,80	20

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică : extinderea rețelei existente pe DJ 102 I (cca 1,5 km)
- alimentarea cu apă :
 - apă tehnologică : puțuri forate proprii
 - apă potabilă, variante :
 - extindere rețea existentă în cartierul Ghimpoasa
 - îmbuteliată în peturi
- evacuare ape menajere și industriale (nepoluante) :
 - sistem local individual – etapa I
 - racordare la rețeaua publică de canalizare, după caz – etapa II
- asigurarea agentului termic : panouri fotovoltaice, minieoliene, pompe căldură
- depozitarea deșeurilor menajere :
 - selectiv, în containere inscripționate, evacuate de o firmă de salubritate
- evacuare ape pluviale : prin scurgere gravitațională în albia râului Doftana

3.7. Protecția mediului

- ▶ Având în vedere :
 - poziționarea amplasamentului într-o zonă periferică a satului
 - tipul de activitate (producție agroindustrială și servicii)
 - posibilitatea desfășurării circulației autovehiculelor și utilajelor prin extravilanul localității se estimează că amplasarea unor obiective industriale nepoluante nu este de natură să afecteze mediul natural și construit.

► Pentru a preîntâmpina eventuale neajunsuri pentru zona rezidențială care ar putea apărea ca urmare a activităților desfășurate – pe toată latura de est ale incintelor studiate s-au prevăzut plantații cu rol de protecție constând în arbori și arbuști cu creștere rapidă și frunziș bogat.

Mențiune : Zona studiată este situată la un nivel inferior față de zona rezidențială din cartierul Ghimpoasa, între acestea aflându-se suprafețe cu vegetație pomicolă sau forestieră.

► Urmare efectuării de către SC CRIROS GROUP SRL a calculelor hidrologice pentru determinarea nivelului apelor extraordinare NAE în zonă, folosindu-se debitul cu asigurarea de 1% și 5% pentru clasa a IV-a de importanță a rezultat faptul că amplasamentul studiat nu este inundabil.

► 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.

► 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.

- Se va respecta zona de protecție sanitară a râului Doftana, impusă de AN Apele Române

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes național (râul Doftana)
- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 102 I)
- terenuri proprietate publică de interes local (drum)
- terenuri proprietate privată de interes local, din care :
 - o propus a fi concesionat/vândut
 - o propus a fi trecut în domeniul public pentru modernizare drum
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice, din care :
 - o propus a fi trecut în domeniu public pentru amenajare drum

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

► Prin creerea acestei zone industriale s-a urmărit localizarea activităților de producție și servicii 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.

► Planul urbanistic zonal tratează unitar teritoriul studiat în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.

► 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)

Note foarte importante :

► Primăria comunei Valea Doftanei va proceda la consultarea populației și a societăților comerciale care dețin terenuri în zonă, referitor la intenția demarării documentației urbanistice.

► Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de investitorii privați.

► După aprobarea PUZ și în vederea realizării investițiilor propuse – fiecare beneficiar 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 Anuțchi

