

SC ARHIZANE PLAN SRL

Str. Rudului nr. 76, Ploiești

**PUZ : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (18000 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”
ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 23719 mp)**

- Amplasament : comuna (sat) **SECĂRIA**; NC 20788 (T 26, N 398; pct. „Cariera”);
DJ 101 S (din NC 20780); drum exploatare
- Inițiator : **COMUNA SECĂRIA**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

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

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

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

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1:500

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

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (18000 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES** (Sstud = 23719 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **SECĂRIA**; NC 20788 (T 26, N 398; pct. „Cariera”); DJ 101 S (din NC 20780), drum exploatare
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA SECĂRIA**, repr. primar Gheorghe Bălan
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : 59 / dec. 2023

1.2. Obiectul PUZ

Prin prezenta documentație se propune introducerea în intravilan a unui teren neproductiv în suprafață de 18000 mp pentru „zonă instituții și servicii” și stabilirea reglementărilor în vederea amplasării unui **complex turistic cu anexele aferente** și amenajarea drumului de acces la acesta.

Notă : Prezenta documentație urbanistică (PUZ) se elaborează având ca inițiator Comuna Secăria conform HCL nr. 22/31.08.2023 și Protocolului de colaborare încheiat între părți, înregistrat cu nr. 1685/05.09.2023 la Primăria comunei.

1.3. Situația juridică a terenului studiat

- Terenul studiat (**23719 mp**) este situat în **extravilan** și - conform documentelor prezentate - se compune din :
 - **18000 mp** (NC 20788; T 26, N 398) : domeniu privat local, conform Actului administrativ nr. 34 din 29.12.2022 emis de C.L. Secăria, transmis către SC BODBER INTERSERV SRL, conform contractului de închiriere nr. 919/30.06.2023 autentificat de BIN Onea Lucia din orașul Comarnic și ECFI eliberat de BCPI Ploiești
 - **1977 mp** : drum DJ 101 S (parțial din NC 20780) – domeniu public județean
 - **3742 mp** : drum exploatare – domeniu privat local, conform Adeverinței nr. 2010/20.10.2023 eliberată de Primăria comunei Secăria

Notă importantă :

- Durata de închiriere este de 15 ani, cu drept de prelungire prin acordul scris al ambelor părți.
- Conform Art. 6 din Contract, alin. (5) – chiriașul are dreptul să solicite, în condițiile legii, dreptul de proprietate asupra bunului imobil închiriat, după edificarea construcțiilor.

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pt. PUZ, sc. 1 : 500 (PFA ing. Savu A. Mihai Sebastian) vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Secăria, aprobat prin HCL 5 / 15.03.1999; prel. cu HCL 4/18.01.2013;
- Certificatul de urbanism nr. 29.23.10.2023 eliberat de Primăria comunei Secăria, valabil 24 luni
- Studiul geotehnic (SC COGES GRUP SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

- Amplasamentul este situat în zona unei foste cariere de piatră, în prezent desființată. Pe teren au mai rămas resturi din construcțiile și amenajările aferente carierei, precum și drumul de acces.
- Zona este cunoscută și ca punct de atracție turistică pentru localnici și participanții la trafic aflați în tranzit, întrucât se află la o cotă foarte înaltă de unde poate fi admirată o vedere panoramică asupra localității și reliefului. Este un obicei împământenit ca tinerii căsătoriți să se fotografieze aici în ziua nunții. În acest scop, în afara părții carosabile a drumului județean a fost amenajată o parcare unde staționează autovehiculele, în timp ce călătorii pot face fotografii și filme în deplină siguranță.
- Zona mai este cunoscută și sub denumirea de „La Antene”, întrucât pe pășunea de vizavi sunt amplasate instalațiile de telecomunicații ale TELECOM, intabulate cu NC 20852, 20853 și 20854.

2.2. Încadrarea în localitate

- Parcela studiată este situată la cca 1 km sud de limita administrativă cu comuna Valea Doftanei, în zona instalațiilor de telecomunicații (releu TELECOM) cunoscută local sub denumirea de „La Antene”, respectiv în zona unei foste cariere de piatră (în prezent desființată). Terenul are o formă alungită, se întinde pe cca 500 m și prezintă o zonă de platou, mai ales de-a lungul drumului de acces. Vecinătățile parcelei studiate sunt :
 - la N : DJ 101 S (din NC 20780)
 - la E și S : drum exploatare
 - la V : domeniu privat comuna Secăria (teren liber) și DJ 101 S (din NC 20780)

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Din punct de vedere geo morfologic, terenul aparține unui versant muntos.
- Apa subterană este situată sub 6,00 m. Adâncimea de îngheț : - 0,80 m. Clima temperat continentală.
- Geologic structural, terenul este alcătuit din pietriș, bolovăniș, fragmente și blocuri de gresie în matrice argiloasă prăfoasă nisipoasă.
- Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013 :
- $a_g = 0,35 g$; $T_c = 1,0 \text{ sec}$
- Categoria geotehnică : **2** (risc moderat)

Notă : Drumul de exploatare conduce la unele formațiuni geologice interesante, precum și la Vârful Secăria (1149 m), de pe înălțimea căruia se practică lansări cu parapanta și poate fi admirat Lacul Paltinu din comuna Valea Doftanei în toată splendoarea sa.

Recomandări :

- fundarea construcțiilor proiectate se poate face începând cu adâncimea de 1,20 m de la nivelul actual al terenului în stratul de pietriș, bolovăniș, fragmente și blocuri de gresie în matrice argiloasă prăfoasă nisipoasă.

- sistem de fundare : tălpi armate legate
- compactarea săpăturilor pentru fundații înainte de turnarea betonului
- executarea de taluzuri în zona în care s-au executat umpluturi
- se recomandă hidroizolarea fundațiilor și stabilizarea săpăturilor

2.4. Circulația

► Terenul are acces pe toată latura de est și sud la un drum de exploatare pietruit care se formează din DJ 101 S (fostul DJ 101 A).

Profile :

- DJ 101 S : profil existent „1 – 1” (12,20–12,90 m între aliniamente), cu 7,00 m parte carosabilă (asfalt)
- drumul local, profil existent „4 – 4” (piatră) diferențiat pe picheți:
 - tronson est, între picheții **A** – **B** : profil existent „A – A” (6,00 – 12,30 – 6,50 m)
 - tronson sud, între picheții **B** – **C** : profil existent „B – B” (5,20 m)

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat (23719 mp) are categoria de folosință : „neproductiv” (18000 mp) și „drum” (total 5719 mp). În parcela studiată se mai găsesc resturi de construcții și amenajări ale fostei cariere.

BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT - TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință :**

Folosința	intravilan	extravilan	total
- neproductiv	-	18000	18000
- drum (total)	-	5719	5719
Total studiat	-	23719	23719

2.6. Echipare tehnico – edilitară

• Pe partea opusă a drumului județean sunt rețele de energie electrică și telefonie la care sunt branșate releele (nu afectează terenul studiat).

2.7. Probleme de mediu

• În zona studiată, nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

• Menționăm că obiectivul „rampă gunoi” (UTR nr. 9) propus prin PUG vechi nu s-a realizat și nici nu se regăsește în noul PUG (aflat în curs de aprobare), astfel încât – la această dată – raza de protecție sanitară aferentă (200 m) este caducă.

2.8. Disfuncționalități

• rezolvarea infrastructurii edilitare (alimentarea cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate și a deșeurilor specifice structurilor turistice, asigurarea agentului termic, etc.)

2.9. Opțiuni ale populației

- Amplasamentul îndeplinește condițiile pentru amplasarea unui obiectiv turistic :
 - situarea în afara zonelor dens construite
 - izolarea față de traficul rutier
 - lipsa oricărui tip de nocivitate
 - cadrul natural, clima favorabilă, atractivitatea peisajului (perspectivă panoramică)

Executarea obiectivului va conduce la valorificarea potențialului natural și uman al zonei, fapt pentru care autoritățile publice locale susțin acest demers prin inițierea prezentei documentații urbanistice, conform protocolului de colaborare încheiat între părți și înregistrat la Primăria comunei Secăria cu nr. 1685/05.09.2023.

- Realizarea complexului turistic și amenajarea peisagistică aferentă vor contribui la :
 - dezvoltarea economică a comunei, prin relansarea turismului rural, itinerant cu valențe culturale și de afaceri, cu condiția protejării cadrului natural și a caracteristicilor tradiționale ale fondului construit
 - protecția mediului înconjurător prin menținerea echilibrului versantului
 - evacuarea naturală și rapidă a apelor de suprafață prin amenajarea corespunzătoare a incintei
 - înfrumusețarea peisajului și exploatarea posibilităților sale pentru turism și agrement
 - identificarea și neutralizarea cauzelor de ordin natural sau antropic care ar putea conduce la apariția și dezvoltarea unor procese de instabilitate a terenului

• Proiectantul prezentei documentații susține realizarea unui astfel de obiectiv care va beneficia de o poziție favorabilă la o cotă ridicată a localității, relief adecvat (zona montană și colinară), un cadru natural deosebit de valoros (păduri, pășuni, livezi) și climă favorabilă.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Parcela studiată este situată la cca 1 km sud de limita administrativă cu comuna Valea Doftanei, în zona releelor TELECOM (cunoscută local sub denumirea de „La Antene”), respectiv în zona unei foste cariere de piatră
- Accesul la amplasament se realizează dinspre DJ 101 S (Comarnic -Teșila) pe un drum de exploatare pietruit care a deservit cândva cariera desființată
- Strict în zona parcelei studiate nu sunt utilități. Pe partea opusă a drumului județean sunt rețele de energie electrică și telefonie, la care sunt branșate și releele.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI / 2015 sau RAN.
- Rampa de gunoi (UTR nr. 9) propusă – prin PUGul vechi – a fi amplasată în această zonă și, implicit raza ei de protecție sanitară (200 m) este caducă, întrucât acest obiectiv nu s-a realizat niciodată și nici nu este prevăzut a se realiza în această zonă noul PUG (avizat în ședința CTATU Prahova cu nr. 2678 /28.04.2022).
- Conform PUG aprobat (1999), destinația urbanistică a terenurilor situate în extravilanul localităților este „conform categoriei de folosință”, în cazul de față : „neproductiv și drum”.
- Disfuncționalitățile constau în asigurarea infrastructurii edilitare necesare funcționării unui astfel de obiectiv la standardele impuse de normele actuale
- Pe acest teren se intenționează realizarea unui complex turistic cu spații de cazare și servire a mesei, diverse amenajări de agrement (terasă belvedere, foișoare, etc)
- Prin inițierea prezentei documentații urbanistice, Primăria comunei Secăria sprijină demersurile investitorilor interesați să contribuie – prin acțiunile lor – la dezvoltarea economică a localității.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Suportul topografic pt. faza PUZ, sc. 1 : 500 (PFA ing. Savu A. Mihai Sebastian) vizat de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și relieful terenului
- Studiul geotehnic (SC COGES GRUP SRL), verificat Af, estimează terenul ca fiind „bun de fundare”, cu respectarea recomandărilor
- Studiul de fundamentare a circulației (SC SERVTOP SRL) propune modalități de modernizare a drumurilor din zona studiată, de rezolvare a acceselor în incintă și amplasare a locurilor de parcare

3.2. Prevederi din PUG aprobat

► Conform PUG aprobat, destinația urbanistică a terenurilor situate în extravilanul localităților este „conform categoriei de folosință”, în cazul de față : „nereproductiv și drum”.

Precizare : Pentru terenuri situate în extravilan, nu s-au prevăzut simboluri.

Notă f. importantă :

Rampa de gunoi (UTR nr. 9, zona gospodărie comunală - „GC”, subzona salubritate - „GCs 9”) propusă - conform PUG - a fi amplasată în împrejurimi și implicit, raza ei de protecție sanitară (200 m) este caducă, întrucât acest obiectiv nu s-a realizat niciodată și nici nu este prevăzut prin noul PUG (aflat în curs de aprobare) a se realiza în această zonă în noul PUG.

BILANT TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG aprobat :

Folosința / Destinația urbanistică	intravilan	extravilan	total
• zona terenuri nereproductive – „TN”	-	18000	18000
• zona terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	5719	5719
Total studiat	-	23719	23719

► Profile transversale intravilan :

- Pentru DJ 101 S (fost DJ 101 A) se aplică profil „1 – 1” (24,00 m între aliniamente)
- Pentru drumuri cu un fir de circulație se aplică profil „4 – 4” (10,00 m între aliniamente)

Precizare : Pentru drumuri situate în extravilan nu s-au prevăzut profile transversale și nici retrageri !!

3.3. Valorificarea cadrului natural

• Amplasamentul este situat în vecinătatea unui fond forestier (proprietate comuna Secăria) element natural deosebit de valoros și factor revitalizant de confort și recreere pentru obiectivul propus.

Totodată, beneficiază de o splendidă vedere panoramică a localității și reliefului înconjurător, iar de la înălțimea Vârfului Secăria (1194 mp) – de o superbă perspectivă spre Lacul Paltinu din comuna Valea Doftanei și posibilități de practicare a zborului cu parapanta.

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

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

3.4. Modernizarea circulației

► Accesul la terenul studiat se va efectua dinspre DJ 101 S și drumul local, amenajate conform Studiului de circulație astfel :

- **DJ 101 S** : profil propus „1 – 1” similar PUG aprobat (24,00 m între aliniamente) :
 - 7,00 m : parte carosabilă
 - 2 x 1,00 : acostament
 - 2 x 1,50 m : șanț
 - 2 x 6,00 m : spațiu verde

Notă : Modernizarea se va realiza simetric față de axul existent cu cedare de teren de ambele părți, astfel :

- 5,70 m, pe partea dreaptă (a amplasamentului studiat)
 - 6,10 – 5,40 m, pe partea stângă
- Din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de 178 mp.

- **drum acces**, diferențiat pe picheti :

Caracteristici constructive (m)	Pichet A – B		Pichet B – C	
	profil propus „A – A”		profil propus „B – B”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- distanța între aliniamente	10,50 – 12,30 – 10,50		9,00	
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00
- trotuar	1,50	-	1,50	-
- rigolă acostament	-	1,00	1,50	-
- parapet	-	0,50	-	-
- taluz / zid sprijin	1,50 - 3,30 - 1,50	-	-	-
- lărgire	4,50 - 0,00 - 4,00	-	1,90	1,90

Notă : Amenajarea drumului se va realiza diferențiat, astfel :

- cu deplasarea axului spre stânga (între pichetii **A** – **B**)
- simetric față de axul existent (între pichetii **B** – **C**)

Din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de 1110 mp.

Total teren care se cedează pentru amenajarea drumurilor existente : **1288 mp**

- Spațiile de parcare aferente obiectivului se vor asigura strict în cadrul incintei.

Poziția și numărul locurilor de parcare se va stabili la următoarele faze de proiectare conform RGU Anexa nr. 5, pct. 5.10. – Construcții de turism, în funcție de capacitatea complexului turistic.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

• Datorită situației la cota cea mai înaltă a comunei și perspectivei panoramice care se deschide asupra împrejurimilor, acest amplasament reprezintă un punct de interes atât pentru localnici, cât și pentru participanții la trafic aflați în tranzit.

În zonă a fost amenajată o parcare publică pentru cei care doresc să admire priveliștea, să filmeze și să facă fotografii.

În scopul promovării turistice a localității, autoritățile locale se asociază cu acest investitor privat în vederea elaborării, avizării și aprobării unui PUZ de introducere în intravilan a zonei studiate.

- Pe acest teren se intenționează amplasarea unui complex turistic compus din spații de cazare și alimentație publică (cafenea, salon evenimente), terasă cu belvedere, amenajarea accesului și locurilor de parcare, precum și asigurarea utilităților necesare funcționării unui astfel de obiectiv.

- Propunerile urbanistice vor urmări rezolvarea următoarelor aspecte :

- definirea unui nou UTR
- zonarea funcțională
- indicatorii urbanistici maximali admiși (POT, CUT, regim de înălțime)
- soluția de circulație, profil drum acces
- aliniamente, regim aliniere
- volumetrie, aspect arhitectural
- asigurarea utilităților și a spațiilor verzi

3.5.2. Propuneri urbanistice

► introducerea teren în intravilan (18000 mp), din care :

- 16712 mp pentru **zonă instituții și servicii – „IS”** cu indicatori urbanistici maximali :

- POT = 40 %
- CUT = 1,5
- Rh = (S/D)+P+2+M

Notă : Pe terenurile cu declivitate mare se acceptă mai multe niveluri subterane

- 1288 mp pentru **zonă căi de comunicație și construcții aferente - „CC”, sbz. căi rutiere – „CCr”**

► Accesul la amplasament se va efectua din DJ 101 S prin drumul de exploatare, ambele amenajate în baza Studiului de circulație. Parcările se vor asigura în incintă.

Pentru detalii suplimentare, se va consulta Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu

► Retragerea construcțiilor față de drumuri :

Distanța față de : (m)	DJ 101 S		Drum exploatare			
	profil propus „1 – 1”		profil propus „A - A”		profil propus „B - B”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- ax	15,00	15,00	9,00 - 7,80	-	7,50	-
- noul aliniament	3,00	3,00	3,00	-	3,00	-

► Regim de construire : izolat

► Spații verzi : minim 25 % din zona „IS” (conf. RGU, Anexa nr. 6, Pct. 6.7. – Construcții de turism)

► Terenul studiat va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 3.1**

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

Destinația funcțională	intravilan *	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	16712	-	16712
• zona căi de comunicație și construcții aferente-„CC”, sbz. căi rutiere-„CCr”	1288	-	1288
• terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	-	5719	5719
Total studiat	18000	5719	23719

* în UTR nr. 3.1

¹ după cedare 1288 mp pentru amenajare DJ 101 S și drum acces

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

Destinația urbanistică / folosința	EXISTENT		PROPUS		
	extravilan	total	intravilan *	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	-	-	16712	-	16712 ¹
• zona căi de comunicație și construcții aferente – „CC”, sbz. căi rutiere – „CCr”	-	-	1288	-	1288
• terenuri neproductive – „TN”	18000	18000	-	-	-
• terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC”	5719	5719	-	5719	5719
Total studiat	23719	23719	18000	5719	23719

* în UTR nr. 3.1

¹ după cedare 1288 mp pentru amenajare DJ 101 S și drum acces

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ „IS” - posibilități de ocupare :

TOTAL ZONA „IS”	mp	%
	16712,00 ¹	100
- construcții (maxim)	6684,80	40
- circulații	5849,20	35
- spații verzi	4178,00	25

¹ după cedare 1288 mp pentru amenajare DJ 101 S și drum acces

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică : extinderea rețea stradală
- alimentarea cu apă potabilă :
 - puț forat propus (zona protecție 10 m) – etapa I
 - extindere rețea publică (cca 1 km) – etapa II
- evacuarea apelor uzate menajere : bazine etanșe vidanjabile, evacuare printr-o firmă de specialitate
- asigurarea agentului termic : CT (combustibil solid/lichid) / surse neconvenționale (panouri solare fotovoltaice și termice, pompe de căldură aer-apă, minieoliene, etc.)
- evacuarea deșeurilor menajere : depozitate selectiv în europubele inscripționate (hârtie, sticlă, plastic, resturi alimentare) și evacuate de un operator de salubritate la o rampă de gunoi autorizată

3.7. Protecția mediului

- Obiectivele proiectate – prin amplasare în teren și rezolvarea funcțională a acceselor și utilităților sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări umane).
 - La amplasarea clădirilor și amenajărilor propuse se va avea în vedere panta locului precum și plantarea de specii de arbori și arbuști pentru stabilizarea terenului, adecvați zonei climatice montane. Incinta va fi amenajată în terase, cu ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trotuare în trepte, etc.
 - În zona studiată, nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2015 sau în Registrul Arheologic Național care să necesite măsuri speciale de protecție. În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice pe parcursul lucrărilor de execuție, vor fi anunțate în maxim 72 ore – Primăria comunei Secăria și D.J. Cultură Prahova.
 - Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține cont de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică”, editat de OAR - iulie 2017).

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 101 S)
- terenuri proprietate privată de interes local (drum acces, neproductiv închiriat – NC 20788, izlaz)
- terenuri care se cedează pentru modernizare/lărgire drumuri (total 1288 mp). Din care
 - o 178 mp pentru modernizare DJ 101 S
 - o 1110 mp pentru amenajare drum acces

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Înființarea unei noi structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică va conduce la creșterea atractivității comunei Secăria și va oferi locuri de muncă
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții.

4.2. Măsurile în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei SECĂRIA
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor solicitate (construcții, drumuri, alei, parcări, rețele, spații verzi, amenajări exterioare, etc.)

Note f. importante :

• Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

• După aprobarea PUZ și în vederea realizării investiției respective, proprietarul/administratorul de drept al terenului va solicita Primăriei comunei Secăria – eliberarea unui nou certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii obiectivului.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

