



R O M Â N I A
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ARHITECT ȘEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Data: 30 Iunie 2025

Nr.inregistrare 17464/ 10.06.2025

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de dl. UNGUREANU GHEORGHE ADRIAN primar UAT BREBU, cu sediul în județul Prahova, comuna Brebu, aleea Casa Domnească nr.2, cod poștal 107100, e-mail: primaria@brebuprahova.eu, înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 17464 din 10.06.2025,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de **30 iunie 2025** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

-	vot „Favorabil”:	număr voturi:	-
-	vot „Favorabil cu condiții”	număr voturi:	7
-	vot „Negativ”	număr voturi:	-
-	vot „Abținere”	număr voturi:	-
-	vot „Amânare”	număr voturi:	-

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 48 din 30 iunie 2025

pentru Planul Urbanistic Zonal: „PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S = 5000 mp) DIN „ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES (S_{stud} = 6516 mp)

generat de imobilul din comuna Brebu, sat Brebu Megieșesc, nr.cadastral 23705 (tarla T10, parcela A 330)

Inițiator : COMUNA BREBU

Proiectant : SC ARHIZANE PLAN SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea Aluchi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentația de urbanism are suprafața totală de 6516,46 mp și este amplasat în intravilanul comunei Brebu și cuprinde: S=5000 mp (aferentă nr.cadastral 23705 - tarla T 10, parcela A 330) și S=1516,46 mp (parțial din drum local aparținând domeniului public al comunei Brebu conform HGR nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare).

Terenul reglementat prin documentația de urbanism se identifică prin numărul cadastral 23705 având următoarele vecinătăți:

- La nord : nr.cadastral 23706 (tarla T10, parcela A 330);
- La est : drum local;
- La sud : nr.cadastral 24762(tarla T10, parcela A 330/1);
- La vest: islaz comunal (tarla T10, parcela A 320);

și are următorul regim juridic:

- Terenul identificat cu nr.cadastral 23705 (tarla T 10, parcela A 330) - proprietate MANDU VALENTINA ANTOANETA conform Contractului de Vânzare autentificat cu nr. nr.3323/30.10.2024 de Biroul Individual Notarial Gheorghe Andreiu Ovidiu din municipiul București și conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.21301/ 20.05.2025 emis de BCPI Ploiești în care este notat dreptul de suprafață pe durata existenței construcției ce se va edifica, dar nu mai mult de 99 ani în favoarea subscrisei SC CASA MÂNDULEȘTI SRL conform actului notarial autentificat cu nr.1179 din 12.12.2024 de BNP Ghiță Rozalinda Mariana Camelia din municipiul București;

Prevederi PUG și RLU ale comunei Brebu – documentații aprobate prin HCL Brebu nr.42/23.09.2010 și prelungit valabilitate conform HCL Brebu nr.68/11.12.2020:

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentație aprobată este pentru: „L” – zona locuințe și funcțiuni complementare , „L2” – subzona locuințe individuale și colective mici în zone noi, neconstruite și „CR” – zona căi de comunicație rutieră.

„L” – zona locuințe și funcțiuni complementare , „L2” – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și posibil accente mai înalte situate în noile extinderi sau enclave neconstruite

Pentru zonele destinate construcției de locuințe din enclavele neconstruite și din zonele de extindere a intravilanului (L2), se vor elabora planuri urbanistice zonale care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafața de divizează în mai mult de 3 loturi.

- regim de construire: regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), recomandarea este regim izolat, traditional;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: locuințe;
- regim de înălțime minim/maxim: P+2;
- Hmax cornișă : 10 m; Hmax coamă : 13 m;
- P.O.T.max : 30%;
- C.U.T.max : 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament : 4,00 m ;
- retrageri minime față de limitele laterale : 3,00 m pentru clădirile cuplate iar pentru clădirile izolate 1,90 m și retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate;
- retrageri minime față de limitele posterioare : 5,00 m;

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism se propune:

- Schimbare destinație teren (S=5000 mp) din „L” - zonă locuințe și funcțiuni complementare , „L2” – *subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și posibil accente mai înalte situate în noile extinderi sau enclave neconstruite în zona „IS”- zona instituții și servicii;*
- Constituirea unui nou UTR - **UTR 12.1** cu următoarea zonare funcțională:
 - **IS** - zona instituții și servicii;
 - **CR** - zona căi de comunicație rutieră;

„IS” – zonă Instituții și Servicii

UTR 12.1

- regim de construire: *izolat*;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *structuri de primire turistică*;
- regim de înălțime minim/maxim: *P+2*;
- *Hmax coamă = 13,00 m; Hmax cornișă = 10,00 m*;
- *P.O.T.max = 50%*;
- *C.U.T.max = 1,5*;
- retragerea minimă față de aliniament la drum = *3,00 m/ aliniamentul existent/propus/ (profil „2' - 2”)*;
- retrageri minime față de limitele laterale = *2 m*;
- retrageri minime față de limitele posterioare = *3 m*;
- circulații și accese : *acces din drum local*;
- echipare tehnico edilitară: *alimentarea cu gaze naturale, energie electrică și apă se vor asigura prin extinderea rețelelor existente în zonă iar evacuarea apelor uzate menajere se va asigura în etapa I – prin bazin vidanjabil și prin racordarea la rețeaua de canalizare după realizarea acesteia în etapa II*;

„Ccr” - zona Căi de comunicație rutieră

UTR 12.1

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *circulație rutieră*;
- regim de înălțime minim/maxim: -;
- *Hmax coamă = -* ;
- *P.O.T.max = -* ;
- *C.U.T.max = -* ;
- retragerea minimă față de aliniament = - ;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -;
- circulații și accese : *acces din drum local*;
- echipare tehnico edilitară: *alimentarea cu gaze naturale, energie electrică și apă se vor asigura prin extinderea rețelelor existente în zonă iar evacuarea apelor uzate menajere se va asigura în etapa I – prin bazin vidanjabil și prin racordarea la rețeaua de canalizare după realizarea acesteia în etapa II*;

În urma evaluării documentației de urbanism au fost stabilite următoarele condiții:

- *precizare limită 50 m față de fond forestier și preluare condiție la faza DTAC în RLU*;
- *rezolvare situație juridică*;

Urmare depunerii de către inițiatorul documentației de urbanism - UAT Brebu, prin adresa înregistrată la CJPH cu nr. 19742/03.07.2025 a completărilor solicitate se respectă condițiile stabilite în ședința comisiei CTATU din 30 iunie 2025.

Prezentul PUNCT DE VEDERE este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul PUNCT DE VEDERE, împreună cu documentația vizată spre neschimbare, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al U.A.T. Brebu, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al U.A.T. Brebu.

În cazul adoptării unei hotărâri de aprobare a documentației de urbanism se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a acesteia, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria UAT Brebu are următoarele obligații:

- să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Brebu, însoțită de documentația de urbanism, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- în termen de 15 zile după aprobarea documentației de urbanism să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- să înainteze Consiliului Județean Prahova - Arhitect Șef, Hotărârea Consiliului Local al UAT Brebu de aprobare a documentației de urbanism.

Scutit de „Taxă pentru emiterea Punctului de vedere CTATU” conform Hotărârii nr.267/ 23.12.2024 a Consiliului Județean Prahova.

PREȘEDINTE CTATU

Virgili

Nanu



SECRETAR CTATU

urb.Daniel Dumitru

Handwritten signature of Daniel Dumitru in blue ink.

SC ARHIZANE PLAN SRL

Str. Rudului nr. 76, Ploiești

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5000 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud=6516 mp**

- Amplasament : com. **BREBU**, sat **BREBU MEGIEȘESC** (NC 23705; T 10, A 330); drum local
- Inițiator : **COMUNA BREBU**

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 : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5000 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES** (Sstud = 6516 mp)
- Amplasament : comuna **BREBU**, sat **BREBU MEGIEȘESC** (NC 23705; T 10, A 330); drum local
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA BREBU**, repr. Primar Ungureanu Gheorghe Adrian
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : 12 / martie 2025

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (5000 mp) din „zona locuințe și funcțiuni complementare” în „**zonă instituții și servicii**” și stabilirea reglementărilor pentru amplasarea unui complex turistic cu anexele aferente și amenajarea drumului de acces la acest nou obiectiv.

Investiția se va derula cu fonduri europene.

- Terenul studiat (**6516,46 mp**) este situat în **intravilan** și - conform actelor prezentate și ECFI eliberat de BCPI Câmpina - se compune din :
- 5000,00 mp : NC 23705 – proprietate Mandu Valentina Antoaneta conform Contractului de vânzare nr. 3323/30.10.2024 autentificat de BIN Gheorghe Andreiu Ovidiu, transmis către SC CASA MANDULEȘTI SRL, conform Contractului de constituire drept de suprafață nr. 1179/12.12.2024 autentificat de BIN CREDO, ambii din municipiul București
 - 1516,46 mp : drum local – domeniu public comuna Brebu, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

Notă :

Prezenta documentație urbanistică se elaborează având ca inițiator Comuna Brebu în baza protocolului de colaborare încheiat între părți.

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 1000 (SC TAO CAD INVEST SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Brebu, aprobat prin HCL nr.42/23.09.2010, prel. valab. cu HCL nr.68/11.12.2020
- Certificatul de urbanism nr. 66/17.02.2025 eliberat de Consiliul Județean Prahova (valabil 12 luni)
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Studiul de echipare tehnico-edilitară

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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 Brebu (aprobat în 2010) în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare acestora.

Zona beneficiază de infrastructură rutieră (drumuri asfaltate) și edilitară (alimentare cu energie electrică, apă și parțial, gaze), ceea ce a favorizat realizarea de construcții rezidențiale (locuințe și case de vacanță), predominant în satele Brebu Mănăstiresc și Brebu Megieșesc.

Poziția izolată, relieful, clima și atractivitatea peisajului, precum și aspectul civilizat al comunei (dotări comerciale, de învățământ, cultură, sanitare) constituie atuuri deosebit de importante mai ales pentru investirea în obiective din sfera recreerii și turismului.

Cea mai importantă atracție turistică o constituie Complexul Arhitectural Medieval Brebu (mănăstirea, biserica, casa domnească, turn clopotniță, ruine chilii, zid de incintă) fiind unul dintre cele mai reprezentative monumente din secolul XVII.

• Funcțiunea economică predominantă a comunei este agricultura, cu componentele principale pomicultura și zootehnia, care s-a menținut și dezvoltat permanent în sistem privat.

Comuna Brebu era cunoscută în trecut ca stațiune balneoclimaterică datorită izvoarelor sărate și sulfuroase utilizate la începutul sec. XX.

• Proprietarii terenului studiat intenționează să valorifice posibilitățile oferite de poziția în cadrul localității și vecinătatea cu pădurea, iar dezvoltarea activităților turistice și de agrement este de natură să contribuie la mobilarea urbanistică și echiparea cu utilități a zonei la standarde moderne.

• Prezenta documentație va urmări să rezolve : corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG din care face parte, 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.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat la extremitatea de nord a satului Brebu Megieșesc, la cca 200 m de intersecția DC 3 (spre Podu Cheii) cu drumul local la care se află gospodăria de apă (stație pompare și bazin alimentare de apă – „G1”).

Vecinătățile parcelei studiate sunt :

- la N : NC 23706 (T10, P 330)
- la E : drum local
- la S : NC 24762 (T10, P 330/1)
- la V : izlaz comunal (T10, P 320)

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Conform PUG aprobat, relieful comunei Brebu este dispus în 3 trepte care se succed de la nord la sud pe o diferență de nivel de 670 m :

- zona muntoasă și a subcarpaților interni
- zona de terasă superioară de pe partea stângă a râului Doftana
- zona de terasă joasă a acestuia.

Amplasamentul studiat se află în zona de terasă superioară a râului Doftana, care se prezintă ca un platou înalt separat de văile secundare (Valea Rea și Valea Purcaru) în 3 zone. Terasa are o lungime de 7 km și o lățime maximă de 1500 m.

Nivelul hidrostatic în zona de terasă superioară se situează la adâncimi de 4 m (în partea de sud) și 15 m (în partea de nord). Pe zonele de versant, acest acvifer se manifestă sub formă de izvoare cu debit de maxim 1 l/sec.

Clima : temperat continentală; vânturile se canalizează pe direcția văii râului Doftana.

Zonele bune de construit și care nu necesită amenajări speciale sunt cele aflate pe terasa superioară pe care sunt situate satele Brebu Mănăstiresc, Brebu Megieșesc și Podu Cheii și terasa joasă de pe malul stâng al râului Doftana.

• Conform Studiului geotehnic, terenul studiat se prezintă relativ plan, neafectat de fenomene de degradare : alunecări, solifluxiuni, ravenări. S-au executat 2 foraje :

Foraj 1	Foraj 2
- 0,00 – 0,90 m : argilă, cafeniu negricioasă, plastic vârtoasă - 0,90 – 2,50 m : argilă, cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă, cu oxizi de fier și mangan și rar pietriș mic, alterat, friabil - 2,50 – 6,00 m : nisip prăfos cu slab liant argilos, cu fragmente de nisipuri slab gresificate, alterate	- 0,00 – 0,70 m : argilă, cafenie, plastic vârtoasă - 0,70 – 2,00 m : argilă prăfoasă, gălbuie, plastic vârtoasă, cu oxizi de fier și mangan și rar pietriș mic, alterat, friabil - 2,00 – 3,00 m : argilă prăfoasă nisipoasă, galbenă, cu fragmente de nisipuri slab gresificate, alterate, friabile - 2,00 – 6,00 m : argilă nisipoasă, gălbuie, cu fragmente de nisipuri slab gresificate, alterate, friabile

Apa subterană nu a fost întâlnită în foraje până la adâncimea de 6,00 m.

Recomandări :

- fundarea directă sub adâncimea de 1,00 m (sub stratul de argilă negricioasă din forajul F1)
- compactarea fundului săpăturilor înainte de turnarea betonului de egalizare
- sprijinirea săpăturilor pentru fundații mai adânci de 2,00 m
- trotuare etanșe în jurul clădiri cu lățime minim 0,70 m și pantă spre exterior de cca 5%

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

- $a_g = 0,35 g$
- $T_c = 1,0 \text{ sec}$

Categoria geotehnică : 1 (risc redus)

2.4. Circulația

Accesul în zona studiată se efectuează dinspre centrul civic al comunei (respectiv din DJ 214) prin DC 3 (asfalt) și apoi, pe drumul local spre pădure (pietruit).

Drumul local prezintă profilul existent „2 – 2” (parte carosabilă 3,20 m), ampriza fiind generoasă în această zonă (16,00 – 17,80 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenului studiat (6516,46 mp) este :

- arabil (5000,00 mp) și
- drum (1516,46 mp)

2.6. Echipare tehnico – edilitară

Practic în dreptul amplasamentului studiat nu sunt rețele tehnico-edilitare.

Pe drumul local de acces sunt rețele de energie electrică și apă. Gospodăria de apă (rezervor și stația de pompe, zona „G1”) se află la cca 100 m sud, pe parcela cu NC 21644.

Există rețea de gaze până la intersecția DC 3 cu drumul de acces la amplasamentul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Parcela se prezintă în condiții bune de stabilitate pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor.

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

2.8. Disfuncționalități

- realizarea infrastructurii edilitare necesară unui astfel de obiectiv complex (alimentarea cu apă, 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 arterele aglomerate
- lipsa oricăror nocivități industriale
- cadrul natural (păduri, pășuni, livezi), clima favorabilă, atractivitatea peisajului

• Executarea obiectivului va conduce la valorificarea potențialului natural și dezvoltarea economică a localității, fapt pentru care autoritățile publice locale susțin acest demers prin inițierea prezentei documentații urbanistice, conform protocolului de colaborare încheiat între părți.

• 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
- 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 antropoc 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, relief adecvat (zona montană și colinară), un cadru natural deosebit de valoros (păduri, pășuni, livezi) și climă favorabilă.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Amplasamentul este situat la extremitatea de nord a satului Brebu Megieșesc, la cca 200 m de intersecția DC 3 (spre satul Podu Cheii) cu drumul local la care se află gospodăria de apă („G1”).
- Accesul în zona studiată se efectuează dinspre centrul civic al comunei (respectiv din DJ 214) prin DC 3 (asfalt) și drumul local spre pădure (pietruit).
- Strict în zona amplasamentului, nu sunt rețele tehnico-edilitare.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI / 2015 sau RAN.
- Conform PUG, terenul studiat (6516,16 mp) este situat în intravilan, UTR nr.12, din care :
 - 5000,00 mp în zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, subzona locuințe individuale și colective mici în zone noi, neconstruite – „L2”, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 30%
 - CUT = 0,9
 - Rh = P, P+2
 - 1516,46 mp în zona căi de comunicație rutieră – „CR”
- Localitatea se evidențiază prin cadrul natural pitoresc, clima favorabilă și infrastructura rutieră și edilitară, dotările corespunzătoare, etc., ceea ce a contribuit la realizarea de construcții rezidențiale (locuințe ale sătenilor – noi sau extinderi - și case de vacanță), fiind benefică pentru investirea în obiective din sfera recreerii și turismului.
- Proprietarii terenului studiat intenționează să valorifice posibilitățile oferite de poziția amplasamentului în cadrul localității și vecinătatea cu zonele verzi, dezvoltarea activităților turistice și de agrement fiind de natură să contribuie la mobilarea urbanistică a zonei și echiparea cu utilități.
- Astfel, pe aceste teren se intenționează realizarea – cu fonduri europene – a unui complex turistic compus din : unități de cazare și alimentație publică, spații verzi și de agrement, anexe aferente, utilități, alei carosabile și pietonale, parcare, etc.
- Disfuncționalitățile constau în asigurarea infrastructurii edilitare necesare funcționării la standarde moderne a unui astfel de obiectiv.
- Prin inițierea prezentei documentații urbanistice, Primăria comunei Brebu sprijină demersurile investitorilor interesați să contribuie - prin acțiunile lor - la dezvoltarea economică a localității.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc. 1 : 1000 pentru faza PUZ (SC TAO CAD INVEST SRL), vizat de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și a pantei terenului
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL) estimează terenul ca fiind „bun de fundare” și face recomandări pentru realizarea construcțiilor
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de modernizare a drumului din zona studiată și de rezolvare a accesului în incintă
- Studiul de echipare tehnico-edilitară analizează posibilitățile de asigurare a obiectivului cu utilități

3.2. Prevederi din PUG aprobat

• Conform RLU aferent PUG aprobat, terenul studiat (6516,46 mp) este situat în **intravilan**, UTR nr. 12, din care :

- 5000,00 mp în zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, sbz. locuințe individuale și colective mici în zone noi, neconstruite (**nu** „neconstruibile” !) – „L2”, cu indicatori urbanistici maximali :

- POT = 30%
- CUT = 0,9
- Rh = P, P+2 (Hmax cornișă = 10 m; Hmax coamă = 13 m)

- 1516,46 mp în zona căi de comunicație rutieră – „CR”

• Utilizări admise :

- locuințe individuale mici cu max P+2 (se recomandă în regim izolat, tradițional); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni turistice și agroturistice; anexe gospodărești

• Utilizări admise cu condiții :

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere în condițiile specificate în CU (suprafață construită, trafic de persoane și mărfuri, program de funcționare, etc)

• Utilizări interzise :

- activități industriale și depozitare; funcțiuni comerciale și servicii care depășesc condițiile admise; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; depozități de materiale și deșeuri, etc;

Alte reglementări :

Terenul se află parțial (respectiv partea dinspre versantul aferent pârâului Valea Rea, n.n.) în zona în care autorizarea se face cu aviz geotehnic, pe baza unui studiu geotehnic aprofundat

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT - pe zone funcționale conf. PUG aprobat :

Destinația urbanistică	intravilan *	total
• zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, sbz. locuințe individuale și colective mici în zone noi, neconstruite – „L2”	5000,00	5000,00
• zonă căi de comunicație rutieră – „CR”	1516,46	1516,46
Total studiat	6516,46	6516,46

* în UTR nr. 12

► Profil transversal pt. DC și drumuri principale (conform CU) :

• pentru drumuri principale - profil „2 – 2” (11,00 – 14,00 m între aliniamente) :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : acostament
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x (0,00 ÷ 1,00 m) : spațiu verde
- 2 x (1,00 ÷ 1,50 m) : trotuar

Retragerea construcțiilor față de drum :

- 8,50 / 10,50 m ÷ 10,00 / 12,00 m față de ax
- 3,00 ÷ 5,00 m / aliniament

3.3. Valorificarea cadrului natural

• Amplasamentul este situat între drumul local și pârâul Valea Rea, curs de apă pentru care prin PUG se propune efectuarea - după caz - a unor lucrări de apărarea malurilor și stabilizare versanți.

Construcțiile și anexele aferente complexului turistic proiectat vor fi adaptate reliefului local (volumetrie, număr de nivele, aspect arhitectural adecvat zonei de amplasare, etc)

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

3.4. Modernizarea circulației

• Accesul la amplasament se va efectua pe drumul local existent, modernizat conform profil „2' – 2''' (16,00 – 17,80 m între aliniamente) similar profilului „2 – 2” din PUG aprobat :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : acostament
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x 1,00 m : trotuar
- 2 x (2,50 ÷ 3,40 m) : spațiu verde până în limitele de proprietate

Ampriza necesară fiind de 11,00 m, modernizarea se va efectua simetric față de axul cadastral, fără afectarea proprietăților.

Accesul în complex se va racorda la drumul local cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 5,50 m, peste o rigolă carosabilă care să asigure scurgerea apelor pluviale în lungul drumului.

• În incintă se vor asigura locuri de parcare și spații de manevră pentru toate tipurile de autovehicule care deservește obiectivele turistice propuse. Numărul exact al 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 și categoria de confort.

La această fază s-au prevăzut 12 locuri, amplasate de o parte și de alta a accesului în incintă.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Pe aceste teren se intenționează amplasarea unui complex turistic compus din :

- unități de cazare (bungalowuri)
- restaurant, bucătărie, heleșteu pește
- piscină adulți și copii, spații tehnice, dușuri, grupuri sanitare
- anexe administrative (recepție, birouri)
- spații verzi și agrement, bar, locuri de joacă pt. copii, foișoare
- utilități (bazin vidanjabil, iluminat artificial)
- alei carosabile și pietonale, parcare

În incintă se mai pot amplasa construcții și amenajări aferente obiectivelor propuse, respectiv :

- anexe funcționale (garaj, magazie lemne, unelte și accesorii de grădină, punct PSI, etc.)
- birouri și locuință de serviciu pentru personalul de pază și întreținere
- construcții și amenajări ambientale în aer liber pentru odihnă și relaxare (piscină, ciubăr, foișoare, terase acoperite / neacoperite, grătar, vatră, etc.)
- adăposturi (țarcuri) pentru animale de pază și companie
- sere și solarii legume, fructe și flori pentru consum propriu
- spații verzi și amenajări peisagistice, mobilier de grădină
- lucrări de sistematizare a terenului (ziduri de sprijin, terasamente, drenuri, rigole, după caz)
- împrejurimi perimetrale și despărțitoare, semnalistică, panouri publicitare, etc

3.5.2. Propuneri urbanistice

► Schimbare destinație teren (5000 mp) din zonă locuințe și funcțiuni complementare – „L”, sbz. loc. individuale și colective mici în zone noi, neconstruite - „L2” în zona instituții și servicii – „IS”, pentru care s-au propus indicatori urbanistici maximali adecvați :

○ POT = 50%

○ CUT = 1,5

○ Rh = P+2 (Hmax cornișă = 10 m; Hmax coamă = 13 m); se admit și niveluri subterane

► Accesul în complexul turistic se va efectua din drumul local, amenajat conform Studiului de circulație, funcție de traficul estimat și dezvoltarea viitoare a zonei. Parcările se vor asigura în incintă. Pentru detalii suplimentare, vezi Pct. 3.4. – *Modernizarea circulației* din prezentul Memoriu.

► Retragerea construcțiilor :

- 3,00 m față de aliniamentul la drum, limita de nord și vest

- 2,00 m față de limita de sud

► Regim de construire : izolat

► Spații verzi amenajate : 25 % (conform RGU, Anexa nr. 6, Pct. 6.7. – Construcții de turism)

► Rezolvarea utilităților : vezi Pct. 3.6. : *Dezvoltarea echipării edilitare* din prezentul Memoriu

► Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali - POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc) pentru terenurile vecine

► Terenul studiat va aparține noului UTR nr. 12.1

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația funcțională	UTR nr. 12.1
• zona instituții și servicii – „IS”	5000,00
• zona căi de comunicație rutieră – „CR”	1516,46
Total studiat	6516,46

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	existent *	propus **
• zona instituții și servicii – „IS”	-	5000,00
• zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, sbz. locuințe individuale și colective mici în zone noi, neconstruite – „L2”	5000,00	-
• zonă căi de comunicație rutieră – „CR”	1516,46	1516,46
Total studiat	6516,46	6516,46

* UTR nr. 12

** UTR nr. 12.1

BILANȚ TERITORIAL ZONA „IS” - posibilități de ocupare :

ZONA „IS”	mp	%
- construcții (maxim)	2500	50
- circulații	1250	25
- spații verzi	1250	25
Total parcelă	5000	100

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, apă, gaze : extindere rețele existente (cca 300 m)
- evacuarea apelor uzate menajere :
 - bazine etanșe vidanjabile, evacuate printr-o firmă de specialitate – etapa I
 - racordare la conducta de canalizare publică – etapa II
- asigurarea agentului termic : CT (gaze); 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), amplasate pe o platformă cu posibilități de igienizare și evacuate de un operator de salubritate – pe bază de contract - 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).
- În teritoriul studiat, **nu** există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI/2015 sau în RAN care să necesite măsuri de protecție.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Înființarea unei noi structuri de primire turistică va conduce la creșterea puterii economice și atractivității comunei Brebu
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

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

Note f. importante :

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investiției propuse, proprietarul terenului va solicita Primăriei Brebu eliberarea unui alt certificat de urbanism în care vor fi înscrise reglementările din noua documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unor astfel de obiective.

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



PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5000 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES**
(Sstud = 6516 mp)

comuna **BREBU**, sat **BREBU MEGIEȘESC** (NC 23705; T 10, A 330); drum local

Proiect nr. 12 / martie 2025

Inițiator :
COMUNA BREBU

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **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.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ :

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5000 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 6516 mp)
Amplasament : comuna **BREBU**, sat **BREBU MEGIEȘESC** (NC 23705; T 10, A 330); drum local

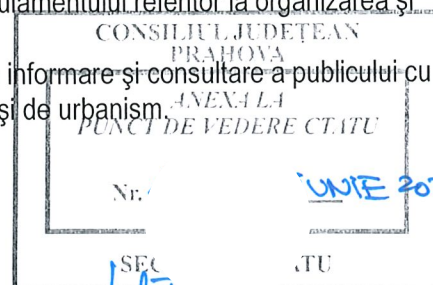
I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.
Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreaga suprafață ce face obiectul studiului PUZ (6516,46 mp) cuprinsă în **UTR nr. 12.1**
Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (6516,46 mp).
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3. Modificarea RLU aferent PUZ, se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

- 2.1. La baza prezentei documentații stau următoarele :
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - **HGR NR. 525/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
 - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
 - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - **Ordinul MDRL nr. 839/2009** de aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România
 - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism



2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior / concomitent cu elaborarea PUZ :

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 1000 (SC TAO CAD INVEST SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Brebu, aprobat prin HCL nr.42/23.09.2010, prel. valab. cu HCL nr.68/11.12.2020
- Certificatul de urbanism nr. 66/17.02.2025 eliberat de Consiliul Județean Prahova (valabil 12 luni)
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Studiul de echipare tehnico-edilitară

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul noului **UTR nr. 12.1**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de » schimbare destinație teren (5000 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare” în „**zonă instituții și servicii**” în vederea realizării unui complex turistic »,

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – structuri de primire turistică – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. Se va ține cont de concluziile și recomandările din studiul geotehnic.

4.3. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau în RAN) care să necesite luarea unor măsuri speciale de protecție.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :

- fundarea directă sub adâncimea de 1,00 m (sub stratul de argilă negricioasă din forajul F1)
- compactarea fundului săpăturilor înainte de turnarea betonului de egalizare
- sprijinirea săpăturilor pentru fundații mai adânci de 2,00 m
- trotuare etanșe în jurul clădiri cu lățime minim 0,70 m și pantă spre exterior de cca 5%

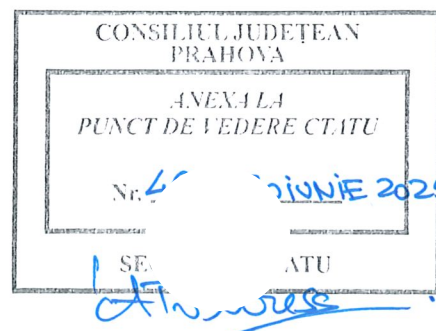
5.2. Toate lucrările propuse în zona studiată prin PUZ vor fi executate pe baza unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995, precum și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.3. Referitor expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU și condițiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

„CR” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

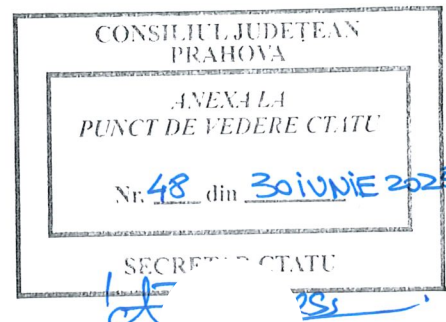
- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi



CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- pensiuni turistice / agroturistice cu funcțiuni de cazare, alimentație publică, odihnă, agrement (piscină, jacuzzi, spa; club; restaurant, etc)
- minihotel, hotel, boutique hotel, resort 3-4*
- cabane individuale (bungalovuri)
- camping de tip glamping (căsuțe, corturi, prelate, baloane)
- anexe funcționale și servicii aferente turismului
- construcții și amenajări exterioare pentru odihnă și recreere, în spații închise/deschise, acoperite sau nu
- locuri de joacă pentru copii
- birouri administrative
- locuințe de serviciu pentru pt. personalul de pază și întreținere
- spații verzi decorative și amenajări ambientale, mobilier de grădină
- plantații de protecție (după caz) și stabilizare teren
- sere și solarii legume și fructe pentru consum propriu
- țarcuri pentru animale de companie și pază
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme, pavaje
- utilități (rețele edilitare, brânșamente, hidranți de incendiu, platformă gospodărească, iluminat exterior, antene TV satelit sau cablu, etc)
- surse generatoare de energie verde (panouri fotovoltaice, pompe căldură, mini eoliene, etc)
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, taluzuri, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- împrejurimi despărțitoare și perimetrale
- semnalistică, firme și panouri de reclamă

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din structurile de cazare și servire a mesei cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice (DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului)
- rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU
- cu condiția obținerii avizului Gărzii Forestiere Ploiești pentru orice fel de construcții și amenajări care se amplasează în limita a 50 m de la marginea pădurii
- conversia unităților de cazare în unități locative permanente
- amplasarea panourilor publicitare pe calcane, fațade, terase sau acoperișuri este permisă cu condiția ca sistemul de prindere să nu constituie sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și fără a depăși limitele acestora
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și / sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți

Art. 6 - Utilizări interzise

- construcții care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora (unități industriale, unități agrozootehnice, depozite de orice fel, unități de transporturi, instituții publice, etc.)

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
- până la obținerea avizelor DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului
- autorizația de construire a obiectivului propus se va elibera după sau concomitent cu lucrările de amenajare a accesului în incintă și asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului propus

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servituțile impuse
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona destinată amenajării drumului și accesului în incintă, până la realizarea acestora conform PUZ
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Recomandări, conform RGU, Anexa 3 :

- pentru construcțiile de turism : orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor
- pentru restaurante :
 - însoțirile cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor
 - orientarea spre nord a depozitelor, bucătăriilor și spațiilor de preparare, etc.
- pentru construcțiile de agrement : orientarea sălilor spre S, SV, SE
- pentru construcții și amenajări sportive :
 - piscine acoperite/descoperite : cu axa longitudinală pe direcția NS, cu abatere de maxim 20° spre V sau E
 - terenurile de sport în aer liber : cu axa longitudinală pe direcția NS, cu abatere de maximum 15° spre V sau E

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Pentru drumul local de acces la amplasament s-a prevăzut un aliniament de 5,50 m / ax (profil „2' – 2'”).

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul existent/propus (profil „2' – 2'”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei - regim izolat

- 3,00 m / limita de nord și vest, respectiv 2,00 m / limita de sud (se referă numai la construcții, nu la alei și amenajări teren)

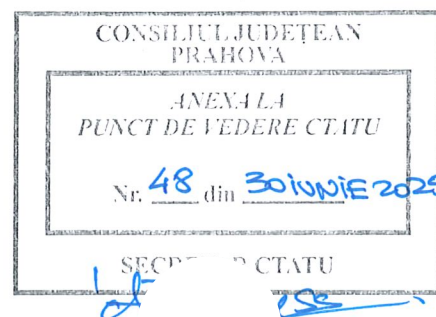
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- Accesele în incintă se vor realiza direct din drumul local.
- Pentru detalii se va consulta Cap. „Zona Căi de comunicație” - „C” din prezentul RL.

Conform HGR nr. 525/1997, Anexa nr. 4 – Accese carosabile:

- Pentru construcțiile de turism (pct. 4.10.) vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere :
 - aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor :
 - cu lungimi de maximum 25 m - vor avea o lățime minimă de 3,50 m
 - cu lungimi mai mari de 25 m - vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și/sau suprafețe pentru manevre de întoarcere
 - numărul de accese și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic



- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări (pct. 4.12.) se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pt. trafic greu
- În cazul construcțiilor care formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

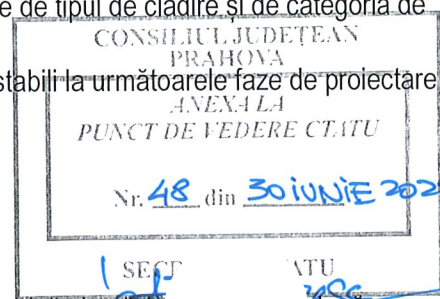
Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni
- accesele pietonale se reglementează ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în relație cu circulația oricăror autovehicule;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art. 15 - Parcaje

- Conform RGU, spațiile de parcare ale întregului complex de turism se vor asigura exclusiv în cadrul incintei
- pentru toate categoriile de construcții de turism (pct. 5.10.1.) - în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort - vor fi prevăzute 1 ÷ 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Notă : Numărul locurilor de parcare și poziția lor în cadrul incintei se va stabili la următoarele faze de proiectare funcție de capacitatea obiectivului turistic.



3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Este necesară extinderea rețelilor de alimentare cu energie electrică și apă (c de gaze (cca 300 m).

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- Lucrările de extindere și branșare se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011
- Evacuarea apelor uzate menajere :
 - o bazin vidanjabil – etapa I
 - o racordare la rețeaua publică de canalizare – etapa II

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

- nu e cazul

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- P+2 (Hmax cornișă=10 m; Hmax coamă=13 m), măsurați de la cota terenului amenajat
- se admit niveluri subterane (subsoluri/demisoluri)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale ale obiectivului, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în relieful zonei (colinar - montan)
- se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate, preferabil pastel, cu accente de culoare max 10%

- sunt admise luminatoare sau lucarne în planul acoperișului
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- nu se admite amplasarea pe fațadele principale : elemente de izolație sau coșuri vizibile din tablă, elemente prefabricate din beton, rețelele și conducte aparente și contoare de utilități
- modul de executare a acoperișului : de preferință șarpantă; învelitoare : tablă plană au cutată, țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale
- tâmplărie : lemn stratificat / PVC / aluminiu, cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără alte decorații
- se admit construcții provizorii pe structuri metalice cu închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)

Mențiune specială : Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține seama 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)

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim : 50 %

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim : 1,5

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform RGU, Anexa 6, pct. 6.7. – Construcții de turism și agrement :

- minim 25% din suprafața zonei „IS”

Art. 24 - Împrejurimi

- Împrejurimile spre aliniament : transparente/decorative (Hmax = 1,80 m), eventual dublate de gard viu
- Împrejurimile spre celelalte laturi pot fi opace (Hmax = 2,00 m)
- Se admit panouri de reclamă publicitară, instalații de monitorizare și securizare, iluminat nocturn, etc.

„CR” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

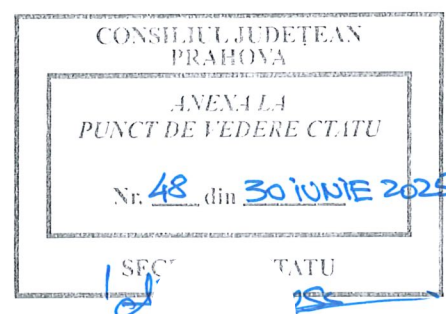
- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi
- echipare edilitară



CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- refugii și treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare/extindere
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de amenajare a drumului conform poștelor
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

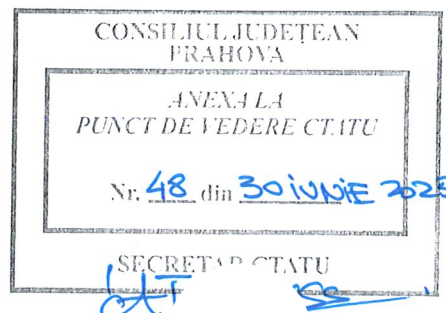
Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

- fiecare parcelă destinată construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația (capacitate, fluentă, siguranță)
 - Accesul la amplasament se va efectua pe drumul local existent, modernizat conform profil „2” – 2” (16,00 – 17,80 m între aliniamente) similar profilului „2 – 2” din PUG aprobat :

- o 5,50 m : parte carosabilă
- o 2 x 0,75 m : acostament
- o 2 x 1,00 m : șanț
- o 2 x 1,00 m : trotuar
- o 2 x (2,50 ÷ 3,40 m) : spațiu verde până în limitele de proprietate

Ampriza necesară fiind de 11,00 m, modernizarea se va efectua simetric față de axul cadastral, fără afectarea proprietăților.

Accesul în complex se va racorda la drumul local cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 5,50 m, peste o rigolă carosabilă care să asigure scurgerea apelor pluviale în lungul drumului.

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.

Art. 15 – Parcaje

- Spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (clienți, personal, aprovizionare) se vor amenaja strict în cadrul parcelei studiate
 - Este interzisă parcare / staționarea vehiculelor pe drumurile publice, atât în timpul execuției cât și al exploatării
 - Numărul exact al 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 și categoria de confort.
- Notă : Informativ, conform Studiului de circulație, s-au prevăzut 12 locuri de parcare amplasate de o parte și de alta a accesului în incintă.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Este necesară extinderea rețelilor de alimentare cu energie electrică, apă și, după caz, gaze de la ultimul consumator

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de extindere / racordare se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

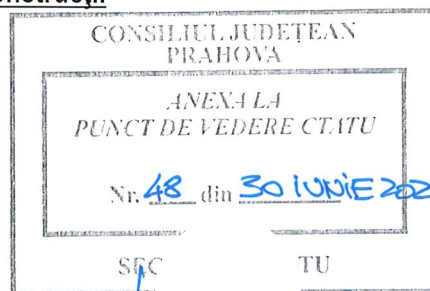
Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul



3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 23 – Spații verzi

Art. 24 – Împrejurimi

- conform profilelor propuse

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 12.1



0. INCADRAREA IN TERITORIU



UTR12	POT=30%
"L2"	CUT=0.9
	RH=P+2

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita separare localitati
- Limita zona functionala
- Zona de studiu
- Teren care genereaza PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona locuinte si functiuni complementare sbz. locuinte individuale si colective mici in zone noi - „L2”
- Zona spatii verzi, agrement, sport Subzona spatii plantate in extravilan pt protectia cursurilor de apa si a versantilor "V3"
- Zona gospodarie comunală, subzona constructii si amenajari pt gospodarie comunală "G1"
- Terenuri acoperite permanent de ape "TH"

ZONE DE PROTECTIE, ZONE PROTEJATE, INTERDICTII

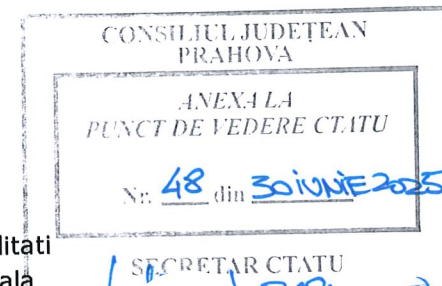
- Culoar de protectie pe baza altor norme: LEA
- Limita zona de protectie pe baza normelor sanitare

DRUMURI SI STRAZI

- Strazi propuse pt modernizare cu prioritate, strazi noi
- Drum comunal Dc3

ALTE REGLEMENTARI

- Zona in care autorizarea se face cu aviz geotehnic pe baza unui studiu geotehnic aprofundat
- Lucrari de stabilizare terenuri pt drumuri
- Lucrari hidrotehnice pt apararea malurilor, lucrari stabilizare versanti



STATIE POMPA
BAZIN ALIMENTARE APA

amplasament

PROIECTANT S.C. ARHIZANE PLAN PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	INITIATOR COMUNA BREBU	PROIECT 09/2025
CALITATEA	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	art. Andreea Aluchi	SCARA 1/5000
PROIECTAT	art. Andreea Aluchi	DATA mart2025
DESENAT	art. Andreea Aluchi	INCADRAREA IN TERITORIU
		PLANSA 0.

1. SITUATIA EXISTENTA

UTR12	POT=30%
"L2"	CUT=0.9
	RH=P+2

Disfuncționalități
- realizarea infrastructurii edilitare necesară unui astfel de obiectiv complex (alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate și a deșeurilor specifice structurilor turistice, asigurarea agentului termic etc.)

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT - pe zone funcționale conf. PUG aprobat

Destinația urbanistică	intravilan *	total
• zona locuințe și funcțiuni complementare - „L”, sbz. locuințe individuale și colective mici în zone noi, reconstruite - „L2”	5000,00	5000,00
• zonă căi de comunicație rutieră - „CR”	1516,46	1516,46
Total studiat	6516,46	6516,46

* în UTR nr. 12

UTR12	POT=30%
"L2"	CUT=0.9
	RH=P+2

IZLAZ COMUNAL

"V3"

"L2" Nr.cad.prov.-23706

"L2"

"L2"

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita separare localitati
- Limita zona functionala
- Zona de studiu
- Teren care genereaza PUZ
- Aliniament existent
- Aliniament cf PUG
- Regim aliniere cf PUG

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona locuințe și funcțiuni complementare sbz. locuințe individuale și colective mici în zone noi - „L2”
- Zona spații verzi, agrement, sport
- Subzona spații plantate în extravilan pt protecția cursurilor de apă și a versanților "V3"

DRUMURI SI STRAZI

- Strazi propuse pt modernizare cu prioritate, strazi noi

ALTE REGLEMENTARI

- Zona în care autorizarea se face cu aviz geotehnic pe baza unui studiu geotehnic aprofundat

ECHIPARE EDILITARA

- existent
- Linie electrica aeriana
- Conducta apa

PROIECTANT	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	LS.	INITIATOR	COMUNA BREBU	PROIECT	09/2025
SCARA	1/500	FAZA	PUZ	SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5000 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 6516 mp)	PLANSA	1.
DATA	mart2025	DESEINAT	arh. Andreia Aluchi	SITUATIA EXISTENTA		

Nr.cad.prov.-24762

UTR12	POT=30%
"L2"	CUT=0.9
	RH=P+2

PROFIL 2-2 existent

PROFIL 2-2 conform PUG

Nr.cad.prov.-2

CONSILIUL JUDEȚ PRAHOVA
ANEXA
PUNCT DE VEDERE
Nr. 48 din 30.08.2025
RETAR

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

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

Destinația funcțională	UTR nr. 12.1
• zona instituții și servicii – „IS”	5000,00
• zona căi de comunicație rutieră – „CR”	1516,46
Total studiat	6516,46

UTR12	POT=30%
"L2"	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12.1	POT=50%
"IS"	CUT=1.5
	RH=P+2

IZLAZ COMUNAL

"V3"

"L2" Nr.cad.prov.-23706

UTR12	POT=30%
"L2"	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12.1	POT=50%
"IS"	CUT=1.5
	RH=P+2

"IS"

"L2"

COMUNAL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 48 din 30 Iunie 2025

SECRET STATU

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita separare localitati
- Limita zona functionala
- Zona de studiu
- Teren care genereaza PUZ
- Edificabil
- Aliniament cf PUG
- Regim aliniere cf PUG

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona instituti si servicii - „IS”
- Zona locuinte si functiuni complementare sbz. locuinte individuale si colective mici in zone noi - „L2”
- Zona spatii verzi, agrement, sport
- Subzona spatii plantate in extravilan pt protectia cursurilor de apa si a versantilor „V3”

DRUMURI SI STRAZI

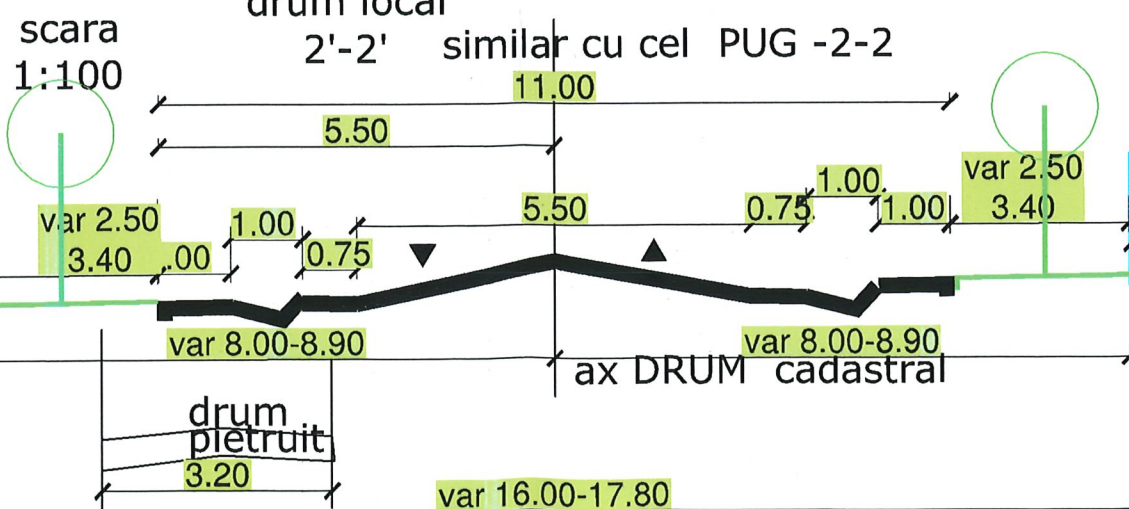
- Strazi propuse pt modernizare cu prioritate, strazi noi

ALTE REGLEMENTARI

- Zona in care autorizarea se face cu aviz geotehnic pe baza unui studiu geotehnic aprofundat

Nr.cad.prov.-24762

PROFIL TRANSVERSAL
drum local



PROFIL TRANSVERSAL
2-2 existent

Nr.cad.prov.-24982

BILANȚ TERITORIAL ZONA „IS” - posibilități de ocupare :

ZONA „IS”	mp	%
- construcții (maxim)	2500	50
- circulații	1250	25
- spații verzi	1250	25
Total parcelă	5000	100

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

Destinația urbanistică	existent *	propus **
• zona instituții și servicii – „IS”	-	5000,00
• zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, sbz. locuințe individuale și colective mici în zone noi, neconstruite – „L2”	5000,00	-
• zonă căi de comunicație rutieră – „CR”	1516,46	1516,46
Total studiat	6516,46	6516,46

* UTR nr. 12

** UTR nr. 12.1

CAUTATEA	NUME	SEMINATURA	DATA	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSĂ
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi		1/500		2.
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi				
DESENAT	arh. Andreea Aluchi				

PROIECT 09/2025

FAZA PUZ

COMUNA BREBU

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5000 mp) DIN ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI SEMENAJARE ACCES (Stud = 6516 mp)

comuna BREBU, sat BREBU MEGIEȘESC (NC 23705; T 10, Pg 330); drum local Jud Prahova

mart2025

3. REGLEMENTARI TEHNICO- EDILITARE

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12.1 "IS"	POT=50%
	CUT=1.5
	RH=P+2

IZLAZ COMUNAL

Nr.cad.prov.-23706

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12.1 "IS"	POT=50%
	CUT=1.5
	RH=P+2

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intravilan
 - - - Limita separare localitati
 - Limita zona functionala
 - Zona de studiu
 - Teren care genereaza PUZ

- ECHIPARE EDILITARA - existent**
- LEA Linie electrica aeriana
 - APA Conducta apa

- ECHIPARE EDILITARA - propus**
- LEA Linie electrica aeriana
 - APA Conducta apa
 - Bazin vidanjabil

Nr.cad.prov.-24762

Nr.cad.prov.-24982

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA

ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU

Nr. 48 din 30 Iunie 2025

SECRET STATU

		INITIATOR COMUNA BREBU		PROIECT 09/2025
S.C. ARHIZANE PLANING & DESIGN PLOIESTI Str. Rudului 76 Tel. 0745-681184		SCIMBARE DESTINATIE TEREN (5000 mp) DIN „ZONA LOCUINTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” IN „ZONA INSTITUTII SI SERVICII” SI AMENAJARE ACCES (Sstud = 6516 mp)		FAZA PUZ
SEF PROIECT arh. Andreia Aluchi		SCARA 1/500		DATA mart2025
PROIECTAT arh. Andreia Aluchi		REGLEMENTARI TEHNICO- EDILITARE		PLANSA 3.
DESENAT arh. Andreia Aluchi		comuna BREBU, sat BREBU MEGIESESC (NC 23705; T 10. Pg 330); drum local jud Prahova		

4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12.1 "IS"	POT=50%
	CUT=1.5
	RH=P+2

IZLAZ COMUNAL

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12.1 "IS"	POT=50%
	CUT=1.5
	RH=P+2

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intravilan
 - Limita separare localitati
 - Limita zona functionala
 - Zona de studiu
 - Teren care genereaza PUZ

- TIP DE PROPRIETATE**
- Proprietate publica de interes local
 - Proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice

412000

55960659600

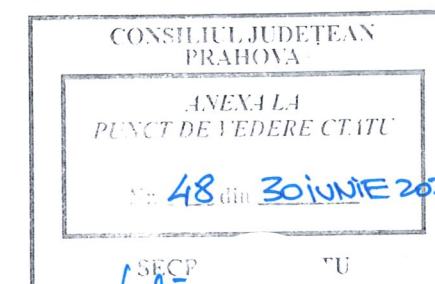
PROIECT	09/2025
SCALA	1/500
FAZA	PUZ
PLANSA	4.
NUME	art. Andreia Aluchi
DATA	mart2025
PROIECTAT	art. Andreia Aluchi
DESENAT	art. Andreia Aluchi
PROIECT	09/2025
SCALA	1/500
FAZA	PUZ
PLANSA	4.
NUME	art. Andreia Aluchi
DATA	mart2025
PROIECTAT	art. Andreia Aluchi
DESENAT	art. Andreia Aluchi

Nr.cad.prov.-24762

Nr.cad.prov.-23706

Nr.cad.prov.-24783

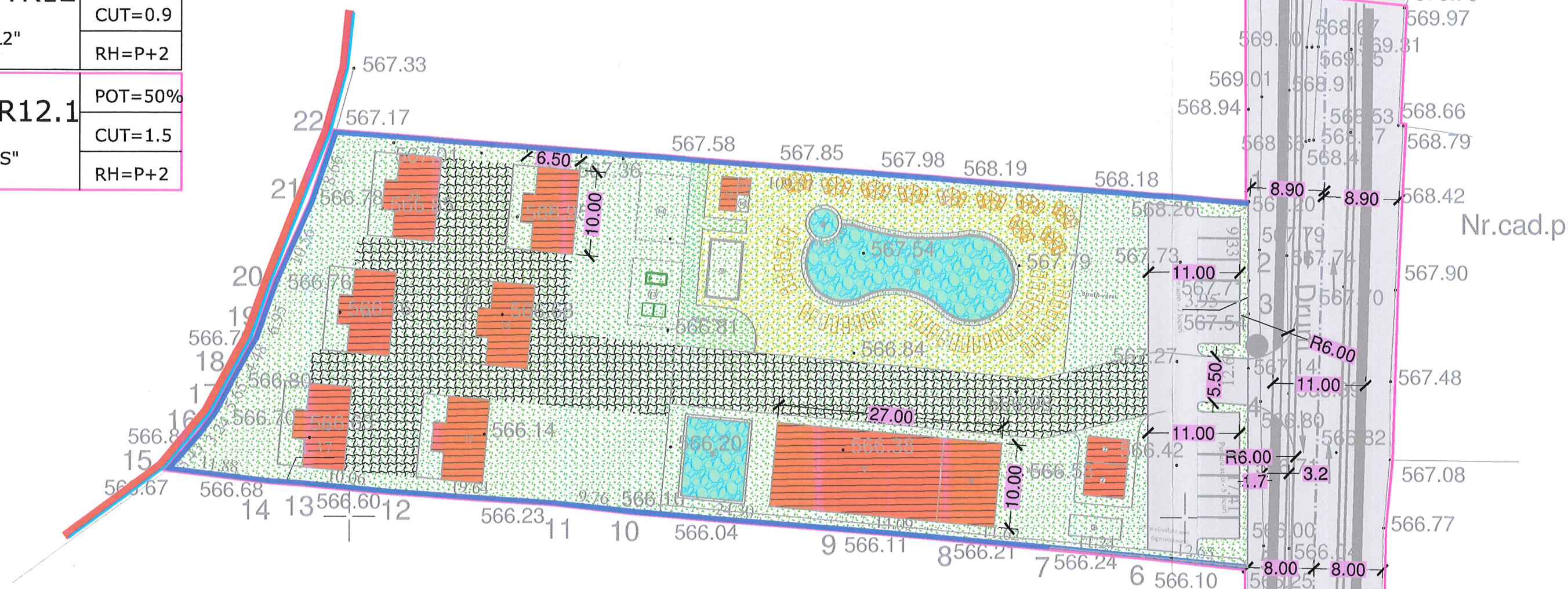
Nr.cad.prov.-24982



5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

UTR12 "L2"	POT=30%
	CUT=0.9
	RH=P+2

UTR12.1 "IS"	POT=50%
	CUT=1.5
	RH=P+2



LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita UTR
- Zona de studiu limita UTR
- Terenuri care genereaza PUZ
- Aliniament

DRUMURI SI STRAZI

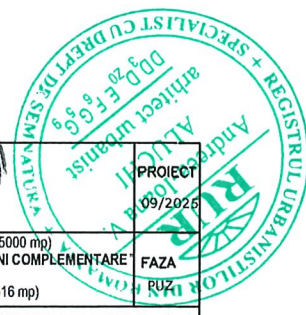
- Strazi/carosabil/parcare
- Platforme semicarosabile

PROPUNERE MOBILARE

- Zona de sport/Piscina
- Cladiri
- Zona plaja/sport
- Spatii verzi

- RECEPTIE
- BIROU
- BAZIN VIDANJABIL
- BUCATARIE + GRATAR + ANEXE
- RESTAURANT
- HELESTEU PESTE
- PISCINA
- BAR INGROPAT
- PISCINA COPII
- DUSURI
- GRUPURI SANITARE
- CAMERA TEHNICA PISCINE
- ZONA HOBBY (foisor)
- LOC DE JOACA COPII
- BUNGALOU

CAUTATEA	NUME	SEMNAURA	SCARA 1/500	PROIECT 09/2025	FAZA RUZ
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi				
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi				
DESENAT	arh. Andreea Aluchi				



SCIMBARE DESTINATIE TEREN (5000 mp)
DIN ZONA LOCUINTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII
SI AMENAJARE ACCES (Sstud = 6516 mp)
comuna BREBU, sat BREBU MEGIESESC (NC 23705; T 10, Pg 330); drum local
Jud Prahova

POSIBILITATI DE
MOBILARE URBANISTICA

PLANSA
5.