



R O M Â N I A
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA VĂRBILĂU
www.primaria-varbilau.ro



Tel/fax 0244-244091; 0244-244202; E-mail: primar@primaria-varbilau.ro

Nr. 12230/21.09.2026.

ANUNȚ PUBLIC

Privind etapa de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC-VĂRBILĂU-ALUNIȘ-BERTEA-ȘTEFEȘTI”

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Se aduce la cunoștința publicului inițierea procedurii de aprobare pentru documentația de urbanism:

„PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC-VĂRBILĂU-ALUNIȘ-BERTEA-ȘTEFEȘTI”, obiectiv de investiție major realizat în cadrul „Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020”.

Amplasament: Județul Prahova, Comuna Vărbilău, sat Vărbilău, Tarla 11 parcela 3830, număr cadastral 22604.

Inițiator: U.A.T. Vărbilău prin S.C. OCSA Construcții și Infrastructură

Proiectant: S.C. ZON PLANN

Documentația completă, ce include piesele scrise și desenate poate fi consultată în perioada: 21.09.2026 – 06.10.2026.

1. Pe pagina de internet oficială a instituției: <https://primaria-varbilau.ro/>, secțiunea Noutăți/ PUZ realizare stație nouă de epurare și în monitorul oficial al localității/6. Alte documente/6.8 Alte documente ORICARE ALTE DOCUMENTE CARE FAC OBIECTUL ADUCERII LA CUNOȘTINȚĂ PUBLICĂ, CONFORM LEGII/Plan Urbanistic Zonal sau

2. La sediul instituției, situat în Comuna Vărbilău, sat Vărbilău F.N., Centrul Civic, în zilele de luni până vineri, între orele [09:00 - 13:00].

Publicul interesat poate transmite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind documentația supusă aprobării, în perioada: 21.09.2026 – 06.10.2026. răspunsul la observațiile trimise va fi pus la dispoziția publicului la sediul Primăriei în perioada: 06.10.2026 – 12.10.2026.

Modalități de transmitere a observațiilor și sugestiilor:

- Ca mesaj în format electronic la adresa de e-mail: primar@primaria-varbilau.ro;
- Prin poștă la adresa sediului autorității publice;

- Depuse direct la Registratura Generală.
După centralizarea și analizarea eventualelor observații primite de la populație, proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) va fi înaintat spre dezbateri și adoptare Consiliului Local al comunei Vărbilău.

Data publicării: 21.09.2026.

Întocmit,
Consilier,
Ing. IONESCU Daniel

MEMORIU DE PREZENTARE

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE INVESTIȚIE

Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"

Amplasament

Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova

Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"

Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova

FOAIE DE CAPĂT

Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"

Amplasament

Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:	U.A.T. VĂRBILĂU, JUDEȚ PRAHOVA
PROIECTANT:	S.C. ZON PLANNING S.R.L.
FAZĂ:	P.U.Z.
DATA:	2026



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Șef proiect:

Urb. Ingrid-Ondine Ionete

Coordonator urbanism:

Urb. Ingrid-Ondine Ionete

Proiectat:

Urb. Ingrid-Ondine Ionete



BORDEROU

1. Piese scrise

Memoriu de prezentare

2. Piese desenate

3. Plan de încadrare în teritoriu	scara 1:10.000
4. Analiza situației existente	scara 1: 1000
5. Rglementări Urbanistice	scara 1: 1000
6. Reglementări edilitare	scara 1: 1000
7. Proprietate asupra terenurilor	scara 1: 1000
8. Mobilare urbanistică	scara 1:500

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII	6
1.2. OBIECTUL PUZ	6
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	8
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	8
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	9
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4. CIRCULAȚIA.....	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ.....	10
2.7. PROBLEME DE MEDIU	10
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	10
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.	10
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	11
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	11
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	11
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	13
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	14
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	14
4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ.....	14
4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PUZ.....	14
4.3. APRECIERI - CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.	14

1. INTRODUCERE

• DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

- **Denumirea lucrării:**
- **Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"**
- **Faza de proiectare:**
Plan Urbanistic Zonal
- **Adresă:**
Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova
- **Beneficiar:**
U.A.T. VĂRBILĂU, JUDEȚ PRAHOVA
- **Proiectant:**
S.C. ZON PLANNING S.R.L.

• OBIECTUL PUZ

- **Solicitări ale temei de proiect**

Prin tema proiect se dorește ca terenul aflat în proprietatea UAT Vărbilău, Județ Prahova să fie introdus în intravilanul localității pentru a fi reglementat cu zonele funcționale TE (Zona echipare tehnico-edilitară) și A – Zonă pentru unități agricole, pentru construirea unei stații de epurare a apelor uzate (SPAU).

- **Necesitatea întocmirii documentației de urbanism**

Documentația de Urbanism PUZ este necesară pentru construirea unei stații de epurare a apelor uzate (SPAU).

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform P.U.G. aprobat prin aprobat prin H.C.L. nr. 44/30.11.1999 și prelungit prin HCL nr. 57/24.10.2018, terenul propus pentru realizarea investiției se află parțial în intravilanul Comunei Vărbilău, Județul Prahova.

Din punct de vedere urbanistic, zona de amplasament a obiectivului propus nu este reglementată de PUG-ul Comunei Vărbilău fiind situată în prezent în extravilanul localității.

Zona analizată se încadrează parțial în UTR 8 și majoritar în extravilan.

• SURSE DE DOCUMENTARE

În procesul de analiză a fost consultat Planul Urbanistic General al Comunei Vărbilău, întrucât în zonă nu au mai fost identificate ale documentații sau studii care să stea la baza prezentei documentații și sa fie corelată cu aceasta.

- **Legislație care a stat la baza elaborării documentației**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"-Indicativ: GM-010-2000;
- Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare republicata, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordin nr. 117 din 2.02.2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor republicata, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicata, cu modificările și completările ulterioare.

- **Lista avizelor și acordurilor conform Certificatului de Urbanism nr. 28 din data de 09.06.2026, emis de către Primăria Comunei Vărbilău, Județul Prahova**

- Aviz alimentare cu apă

- Aviz Alimentare cu energie electrică
- Aviz Telefonizare
- Aviz DSP
- Aviz Agenția Națională a Apelor Române
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului a Județului Prahova
- Aviz ANIF
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova
- Aviz serviciul poliție Vărbilău
- Studiu geotehnic
- Aviz OCPI
- Studiu pedologic și aviz ministerul agriculturii.
- Studiu de impact la sănătatea populației

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

• EVOLUȚIA ZONEI

• Date privind evoluția zonei

Asezare geografică:

Comuna Vărbilău, situată în județul Prahova, este alcătuită din cinci sate: Coțofenești, Livadea, Podu Ursului, Poiana Vărbilău și Vărbilău. Aceasta se află în partea centrală a județului, la aproximativ 36km nord de reședința județului, Ploiești, pe malurile râului Vărbilău, într-o zonă deluroasă la poalele Munților Ciucaș.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Comuna este traversată de șoseaua județeană DJ102, care o leagă spre nord de Slănic și Izvoarele (unde se termină în DN1A) și spre sud de Dumbrăvești, Plopeni, Păulești și Ploiești (unde se intersectează cu DN1B). La Poiana Vărbilău, din acest drum se ramifică DJ100G, care duce spre est prin pădurea Cazacu spre Gura Vitioarei (unde se termină tot în DN1A); iar la Vărbilău se ramifică DJ101T, care duce către Aluniș, Berteș și mai departe, pe un traseu nemodernizat prin păduri, spre Valea Doftanei. Prin comună trece și calea ferată Buda-Slănic, care e deservită de stațiile Coțofenești, Poiana Slănic, Vlădești și Vărbilău.

- Comuna Vărbilău se învecinează cu:
- Nord – Comuna Berteș
- Vest – Comuna Brebu
- Sud – Comuna Aluniș
- Est – Comunele Ștefești, Cosminele, Dumbrăvești și Vâlcănești.

• Potențial de dezvoltare

Documentația de urbanism urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și a indicatorilor urbanistici în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru", și răspunde nevoilor de dezvoltare actuală și a necesității realizării a stației de epurare, în concordanță cu proiectele europene aflate în derulare.

• ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul reglementat, în suprafață de **26.000 mp** este situat majoritar în extravilanul Comunei Vărbilău, Județ Prahova.

• Vecinătățile terenului

Terenul reglementat prin PUZ, în suprafață totală de **26.000 mp** are următoarele vecinătăți:

- Nord: Teren extravilan
- Sud: Teren extravilan
- Vest: râul Vărbilău (NC 22334)
- Est: drum

• ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geomorfologic, zona analizată este situată în zona colinelor subcarpatice.

Structura geologică are în alcătuire depozite de diverse vârste, de la cele paleogene la cele cuaternare, având o litologie diversificată. Formațiunile cele mai recente sunt cele cuaternare reprezentate din punct de vedere litologic prin: pietrișuri, nisipuri, fiind întâlnite mai ales în albiile râurilor.

Din punct de vedere hidrografic, comuna Vărbilău se extinde ca suprafață pe trei bazine hidrografice: bazinul râului Vărbilău, bazinul râului Cosmina și bazinul râului Bughea. Datorită faptului că cea mai mare parte a suprafeței comunei se găsec în cadrul bazinului râului Vărbilău, majoritatea referirilor hidrografice s-au făcut la acest bazin. Nivelul apei freatice se află la 1-3 metri adâncime în zona de luncă și la 4-10 metri în zona teraselor inferioare.

Clima : teritoriul comunei Vărbilău se află în cadrul zonei deluroase de tranziție dintre cea montană înaltă (mai răcoroasă) și zona de câmpie (mai caldă) deci clima va fi de dealuri înalte caracterizate prin următoarele valori:

- Temperatura medie anuală +9-10°C
- Temperatura minimă (luna ianuarie) -22°C
- Temperatura maximă (luna iulie) +42°C

Potrivit normativului P 100-1/2013 se redă reprezentare acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR=225 ani (20% probabilitate de depășire în 50 ani), corespunzător stării limită ultime ag=0.40g și valoarea perioadei de control (colț) Tc=1.6 sec.

Conform STAS 6054/77 (Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț – Zonarea teritoriului României), în zona cercetată adâncimea maximă de îngheț este de 90-100cm.

Vânturile dominante bat în general dinspre SE și NV cu intensități de 2.0-3.0 m/s. Conform

prevederilor din "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-4/2012, presiunea de referință a vântului (kPa), mediată pe 10 minute și având interval mediu de recurență (IMR) de 50 de ani, pentru zona cercetată, de 0,60k Pa.

Conform Cod de proiectare CR 1-1-3/2012 – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, zona cercetată se încadrează în zona de calcul a valorii încărcării din zăpada pe sol $s_k=2,0 \text{ kN/m}^2$.

• CIRCULAȚIA

Accesul la terenul care a generat documentația PUZ se face din drumul public.

• OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce a generat PUZ este liber de construcții.

• ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona nu se află în vecinătatea unor rețele de echipare edilitară. Rețeaua de canalizare este în stadiul de proiectare urmând a fi dat în folosință odată cu stația de epurare

• PROBLEME DE MEDIU

Conform studiului hidrologic, amplasamentul stației de epurare Vărbilău se află în interiorul benzilor de inundabilitate corespunzătoare probabilităților de depășire de 1% și 5%.

Nu au fost semnalate alte probleme de mediu.

• OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării documentației P.U.Z., populația a fost informată cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z., cu privire la etapa de propuneri preliminare și ulterior etapa de propuneri finale, conform Ordin nr. 2701 din 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

• CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

• Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării documentației PUZ a fost consultat studiul geotehnic, studiul pedologic, studiul de impact asupra sănătății populației, evaluarea de mediu.

• PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. Comuna Vărbilău, terenul studiat prin PUZ se află preponderent în extravilan.

Zona studiată extinde UTR existent cu două noi zone funcționale:

UTR 8:

TE - Zonă echipare tehnico-edilitară

A - Zonă pentru activități agricole în intravilan

TE – Zonă echipare tehnico-edilitară

Funcțiunea dominantă: echipamente tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare: Construcții tehnologice specifice necesare asigurării utilităților edilitare; Construcții anexe ale spațiilor tehnologice; Parcaje și rampe de acces; Alei și platforme carosabile și pietonale; Spații verzi și plantații de protecție; Împrejmuiri.

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 0.4

A – Zonă pentru unități agricole

Funcțiunea dominantă: teren cu folosință agricolă în intravilan

P.O.T. maxim: 0%

C.U.T. maxim: 0.0

• VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunerea de dezvoltare a zonei studiate ține cont de soluțiile date în Regulamentul Local de Urbanism.

• MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În vederea implementării reglementărilor pentru terenul studiat se iau măsuri care să nu incomodeze nici circulația carosabilă nici circulația pietonală.

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform temei de proiect se dorește reglementarea terenului în vederea construirii unei stații de epurare ape uzate SPAU.

Documentația P.U.Z. are ca scop reglementarea terenului studiat, bazată pe nevoile cu caracter edilitar ale comunei prin proiectele europene aflate în derulare.

Terenul care a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de **26.000 mp**, pe care o studiază și reglementează prezenta documentație.

Propunerile de amenajare a investiției dorite sunt prezentate în Planșa 3 - Reglementări Urbanistice.

La stabilirea soluției s-a ținut cont de:

- existența terenurilor proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice;
- existența terenurilor proprietate privată a Comunei Vărbilău;
- existența terenurilor proprietate publică a Comunei Vărbilău.

DESCRIEREA OBIECTIVELOR PROPUSE

Având în vedere situarea terenului în extravilanul localității, se vede necesară introducerea terenului analizat în intravilan pentru trasarea de reguli de construire necesare pentru dezvoltarea zonei în direcția autorizării de construcții cu caracter edilitar.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI.

Prin prezenta documentație se reglementează terenul în suprafață de 26.000 mp din extravilanul Comunei Vărbilău.

Suprafața de teren reglementează noi fone funcționale în UTR 8:

TE - Zonă echipare tehnico-edilitară

A - Zonă pentru activități agricole în intravilan

Indicatori Urbanistici Propuși Prin PUZ

TE – Zonă echipare tehnico-edilitară

Funcțiunea dominantă: echipamente tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare: Construcții tehnologice specifice necesare asigurării utilităților edilitare; Construcții anexe ale spațiilor tehnologice; Parcaje și rampe de acces; Alei și platforme carosabile și pietonale; Spații verzi și plantații de protecție; Împrejmuiuri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.4

A – Zonă pentru unități agricole

Funcțiunea dominantă: teren cu folosință agricolă în intravilan

P.O.T. maxim: 0%

C.U.T. maxim: 0.0

• DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona de studiu au fost identificate următoarele rețele:

Alimentare cu energie electrică

Pentru realizarea investiției nu sunt necesare devieri de traseu ale rețelelor existente în zonă.

Pentru realizarea investiției, se propune extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică pentru a deservi terenul ce a generat PUZ.

Rețea de apă-canal, ape pluviale

Pentru realizarea investiției nu sunt necesare devieri de traseu ale rețelelor existente în zonă.

- Pentru realizarea investiției, se propune extinderea prin subteran a rețelei de apă potabilă pentru a deservi terenul ce a generat PUZ.
- Întrucât în zona de studiu nu au fost identificate rețele publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin etanș vidanjabil.
- Apele pluviale colectate de pe platformele betonate (parcări) vor fi preluate prin pantele platformelor betonate și direcționate spre spațiile înierbate.
- Apele pluviale meteoritice căzute pe acoperiș vor fi preluate prin jgheaburi și burlane din polipropilenă sau metalice, după caz, și vor fi eliminate prin burlane liber pe teren.

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafața teren - S.T.	26.000	100	0.00%	0.0
Suprafață construită la sol	0	0.00		
Construcții existente	0	0.00		
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	-		
Circulații pietonale	0	0		
Circulații auto și parcuri	0	0		
Spații verzi amenajate	0	0		
BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ				
Indicatori	Conform PUG aprobat		Propus prin P.U.Z.	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren care a generat P.U.Z.	26.000	100	26.000	100
Zonificare funcțională				
LM - Zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime	699	2.69	0	0
EX - Teren situat în extravilan	25.301	97.31	0	0
TE - Zonă echipare tehnico-edilitară	0	0	9.527,68	36.64
A - Zonă pentru unități agricole	0	0	16.472,34	63.36
TABEL COMPARATIV INDICATORI URBANISTICI				
Indicatori	Conform PUG aprobat		Propus prin P.U.Z.	
Zonificare funcțională	Extravilan		TE = 9.527,68; A = 16 472,34	
P O T.	0		TE = 40%; A = 0%	
C.U.T.	0		TE = 0.4; A = 0	
Spațiu verde	-		TE =30%; A = 90%	
Regim de înălțime	0		P+1	
H maxim comisă	-		9 m	
Circulații auto, pietonale și parcuri	-		TE =30%; A = 10%	

• PROTECȚIA MEDIULUI

Zona reglementată prin PUZ NU se află în zona de protecție a monumentelor.

Zona studiată prezintă risc de inundabilitate.

Prin prezenta propunere, se prevăd măsuri speciale pentru protecția mediului.

Nu se vor depozita materiale periculoase sau care pot polua mediul înconjurător.

• OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică.

Pentru avizarea, promovarea și avizarea PUZ beneficiarul și titularul lucrării va face toate demersurile necesare, legale și va achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.

Pentru dezvoltarea rețelelor de utilități, beneficiarul va face toate demersurile necesare, legale și va achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.

Odată cu aprobarea prezentului PUZ și emiterea autorizației de construcție a noii stații de epurare, amplasamentul vechii stații poate adopta alte funcțiuni în documentația de reactualizare a Planului Urbanistic General al comunei Vărbilău

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

• MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Propunerile prin PUZ rezolvă echiparea edilitară a localității prin atragerea de investiții în sectorul extinderii rețelelor edilitare.

Extinderea rețelelor de canalizare reduce poluarea solului și a pânzei freatice provocată de vechile fose septice și stopează infiltrațiile periculoase în sol. O rețea nouă și etanșă de apă și canalizare va opri pierderile de apă din conducte în sol. Acest lucru este vital pentru Valea Slănicului, deoarece apa pierdută dizolvă sarea din subteran și astfel provoacă alunecări de teren.

• CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PUZ

Principala condiționare în vederea realizării propunerilor din prezenta documentație este avizarea și aprobarea documentației PUZ.

După aprobarea documentatiei, beneficiarul investiției poate face demersurile necesare pentru obținerea autorizației de construcție.

• APRECIERI - CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Prin elaborarea documentației P.U.Z. se asigură cadrul legal pentru inițierea operațiunilor de emitere a autorizației de construire.

Impactul economic și social va fi unul pozitiv, realizarea investiției asigurând:

Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"

Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova

- Reglementarea terenului proprietate publică a UAT Vărbilău;
- Asigurarea unui aspect unitar și coerent al clădirilor;
- Impact direct și indirect asupra dezvoltării economice, sociale și culturale;
- Creșterea calității vieții.

Întocmit,
Urb. Ingrid-Ondine Ionete



PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect	Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"
Amplasament	Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova
Beneficiar	U.A.T. VĂRBILĂU, JUDEȚ PRAHOVA
Proiectant General	S.C. ZON PLANNING S.R.L. Strada Stejarului Nr 20, Comuna Brănești, Județ Ilfov CUI 52721468 , Registrul Comerțului J2025079770003 Tel: 0724 913 657
Coordonator Urbanism	Urb. Ingrid – Ondine Ionete
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	Iunie 2026



1. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de către beneficiar/proprietar/investitor, din fonduri private, publice sau granturi, după caz.

2. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Comunei Vărbilău, Județ Prahova al prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora documentațiile tehnice și proiectele tehnice pentru realizarea categoriilor de lucrări necesare investiției, fie publică sau privată.

Categorii de lucrări private preconizate:

- Nu este cazul

Categorii de lucrări publice preconizate:

- Realizarea drumului de access și a branșamentelor la utilități;
- Sistemalizare rutieră;
- Amenajarea și asigurarea acceselor pietonale;
- Asigurarea iluminatului public;
- Lucrări de amenajare peisagistică și mobilare urbană;
- Branșamente și racorduri la rețelele tehnico-edilitare;
- Împrejmuiiri.

Tipuri de intervenții:

- Respectarea reglementărilor zonei funcționale privind gradul de construibilitate, retrageri, limite impuse prin documentație;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile și eficientizarea acestora;
- Asigurarea utilităților;
- Respectarea reglementărilor privind regimul spațiilor verzi.

3. DEFALCAREA COSTURILOR DE INVESTIȚIE DUPĂ APROBAREA P.U.Z.

TIPUL INVESTITIEI	DURATA EXECUTIEI	INVESTITOR
Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
Solicitarea și obținerea Certificatului de Urbanism	1 lună	Beneficiarul investiției
Întocmire PUZ/PUD după caz	1 lună	Beneficiarul investiției
Documentație pentru obținere autorizație de construire/demolare	1-2 luni	Beneficiarul investiției
Studii de teren	1-2 luni	Beneficiarul investiției
Expertize, verificări de proiect	1 lună	Beneficiarul investiției
Obținerea avizelor și acordurilor	1-2 luni	Beneficiarul investiției
Servicii de proiectare	6 luni	Beneficiarul investiției
Perioada de execuție	24 luni	Beneficiarul investiției
Perioada de garanție execuție proiect	36 luni	Proiectant
Cheltuieli ale beneficiarului investiției pentru realizarea investiției		
Execuție rețele de alimentare cu apă și canalizare Amenajarea terenului Amenajare accese Amenajări pentru protecția mediului Organizare de șantier, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute		239.334.206,62 lei (fără TVA)
Execuția stației de epurare		49.924.988,00 Lei (fără TVA)

4. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe investiții, în același timp sau în etape diferite.

- ✓ Întocmire și aprobare PUZ
- ✓ Obținere autorizații de construire
- ✓ Extinderea rețelelor edilitare
- ✓ Amenajarea acceselor și a spațiilor verzi
- ✓ Realizarea investițiilor, finalizate prin recepții
- ✓ Intabularea dreptului de proprietate.

Întocmit,
Urb. Ingrid-Ondine Ionete
Ingrid-Ondine O.
IONETE
master urbanist
020



Denumire proiect	Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020" Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova
-------------------------	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE INVESTIȚIE

Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"

Amplasament

Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova

***REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU
PLAN URBANISTIC ZONAL***

Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru "REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI" din cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020"

Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova

Proiect:	12/2026
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general:	S.C. ZON PLANNING S.R.L.
Beneficiar:	U.A.T. VĂRBILĂU, JUDEȚ PRAHOVA

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA
SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI**
Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova

Număr Proiect	12/2026
Beneficiar	U.A.T. VĂRBILĂU, JUDEȚ PRAHOVA
Proiectant General	S.C. ZON PLANNING S.R.L Strada Stejarului Nr 20, Comuna Brănești, Județ Ilfov CUI 52721468 , Registrul Comerțului J2025079770093 Tel: 0724 913 657
Șef proiect	Urb. Ingrid – Ondine Ionete
Coordonator Urbanism	Urb. Ingrid – Ondine Ionete
Întocmit	Urb. Ingrid – Ondine Ionete
Faza	P.U.Z.
Data	2026

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. Piese scrise

Memoriu

Regulament Local de Urbanism

B. Piese desenate

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. Plan de încadrare în teritoriu | scara 1:10.000 |
| 2. Analiza situației existente | scara 1: 1000 |
| 3. Rglementări Urbanistice | scara 1: 1000 |
| 4. Reglementări edilitare | scara 1: 1000 |
| 5. Proprietate asupra terenurilor | scara 1: 1000 |
| 6. Mobilare urbanistică | scara 1:500 |

CUPRINS

Cuprins

I. DISPOZITII GENERALE	6
I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	6
I.2. Baza legala a elaborarii.....	6
I.3. Domeniul de aplicare	8
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	9
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor, aspectul construcțiilor și la apărarea interesului public	9
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	11
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară și gestionarea deșeurilor	11
II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	12
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.....	12
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	13
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE...	13
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	13

I. DISPOZITII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației „Elaborare P.U.Z. pentru extindere intravilan și reglementare zonă echipare tehnico-edilitară pentru ”REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VĂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI” din cadrul ”Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova în perioada 2014-2020”, Amplasament: NC 22604, Comuna Vărbilău, UAT Vărbilău, Județ Prahova reglementează terenul situat parțial în extravilan și parțial în intravilan, în suprafață de 26.000 mp.

Terenul reglementat prin PUZ, în suprafață de 26.000 mp are următoarele vecinătăți:

- Nord: Teren extravilan
- Sud: Teren extravilan
- Vest: râul Vărbilău (NC 22334)
- Est: drum

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație tehnică de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru Comuna Vărbilău.

Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu completările ulterioare.

P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
- d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

I.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Comunei Vărbilău și nu poate fi modificat

decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere legal, R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante (enumerarea nu este limitativă):

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999** pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"-Indicativ: GM-010-2000;
- **Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- **ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- **ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- **HGR nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare.
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 138 din 27.04.2004** privind îmbunătățirile funciare republicata, cu completările și modificările ulterioare.
- **Legea nr. 292/2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- **H.G. nr. 1076 din 8.07.2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- **Ordin nr. 117 din 2.02.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Legea nr. 107 din 25.09.1996** – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare.
- **Legea nr. 153/2011** privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
- **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor republicata, cu completările și modificările ulterioare.
- **Legea nr.24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicata, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonelor funcționale. În cadrul prezentului Regulament se preiau, adaptează și detaliază prevederile cuprinse

în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Comunei Vărbilău, aprobat prin H.C.L. nr. 44/30.11.1999 și prelungit prin HCL nr. 57/24.10.2018** precum și alte documentații de urbanism relevante (PUZ-uri / PUD-uri aprobate în zonă).

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

I.3. Domeniul de aplicare

1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent reglementează terenul cu suprafața de 26.000 mp aflat în proprietatea publică a UAT Vărbilău, Județ Prahova prin introducerea suprafeței de teren aferentă documentației în intravilanul localității, scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe din totalul parcelei și reglementarea terenului cu funcțiunea TE (Zona echipare tehnico-edilitară) precum și a zonei funcționale A – Zonă pentru unități agricole, pentru construirea unei stații de epurare a apelor uzate (SPAU).

2. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează și extinde Unitatea Teritorială de Referință (UAT) nr. 8, stabilit prin PUG Comuna Vărbilău.

3. Planul Urbanistic Zonal modifică limita UTR 8 reglementată prin PUG Comuna Vărbilău prin introducerea în intravilanul localității a terenului în suprafață de 26.000 mp.

4. Pentru UTR 8 se modifică reglementările urbanistice stabilite prin PUG Comuna Vărbilău, corelat cu prevederile din prezentul PUZ și RLU aferent, prin care se introduc două noi zone funcționale și anume TE (Zona echipare tehnico-edilitară) precum și a zonei funcționale A – Zonă pentru unități agricole.

5. Zona supusă reglementării prin prezenta documentație PUZ și RLU aferent face parte din intravilanul și extravilanul UAT Vărbilău.

6. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de elementele zonei drumului, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise în UTR 8.

7. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

8. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

9. La emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective situate în zona drumului public se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru

asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

10. Prezentul regulament local de urbanism este valabil doar împreună cu planul de "Reglementări Urbanistice"- Planșa 3.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- 1.1. Conform studiului hidrologic, amplasamentul stației de epurare Vărbilău se află în interiorul benzilor de inundabilitate corespunzătoare probabilităților de depășire de 1% și 5%.
- 1.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zona de protecție a drumurilor publice este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul Regulament Local de Urbanism.
- 1.3. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor, aspectul construcțiilor și la apărarea interesului public

- 2.1. Zonele de protecție a drumurilor publice rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
 - Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
 - Executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- 2.2. Pentru protecția rețelelor edilitare afectate se vor lua măsurile necesare pentru protejarea sau devierea acestora, în conformitate cu avizul favorabil al operatorului rețelei.
- 2.3. Sunt interzise amplasarea de cutii / firide / alte astfel de carcase ale echipamentelor de utilități, de sine stătător, fără a fi înglobate în elemente de împrejmuire, construcții dedicate, mobilier urban sau alte soluții de mascare a acestora.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor conform indicațiilor planșei nr. 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, cu minim 8,00 m.
- Construcțiile se vor putea realiza numai în interiorul edificabilului.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

3.2. Caracteristici ale parcelelor

3.2.1. Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial. Orice modificare a parcelarului va fi însoțită de documentație specifică de tip Plan Urbanstic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ), după caz.

3.2.2. O parcelă se consideră construibilă doar dacă are o suprafață minimă de 2.500 mp.

3.2.3. Se pot efectua operațiuni cadastrale de divizare a parcelarului existent în mai mult de 3 loturi, exceptând accesele, numai prin elaborarea prealabilă a unei documentații P.U.Z.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

3.3.1. Prin Aliniament se înțelege limita între proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul Regulament.

3.3.2. Se va respecta retragerea minimă de **8m** față de limitele parcelei, prezentată în planșa de Reglementări Urbanistice.

3.3.3. Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în interiorul edificabilului prezentat în planșa nr. 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE de care este însoțit prezentul Regulament.

3.4. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și din spate a parcelei

3.4.1. Construcțiile noi vor fi amplasate obligatoriu în interiorul edificabilului prezentat în planșa nr. 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE de care este însoțit prezentul Regulament. Orice derogare de la această regulă va fi însoțită obligatoriu de documentație specifică de tip Plan Urbanstic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ), după caz.

3.4.2. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu minim 8m.

3.4.3. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi de minim **8m**.

3.4.4. Se vor respecta condițiile referitoare la retrageri prezentate în planșa nr. 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face prin respectarea normelor în vigoare și a specificațiilor tehnice, a proiectului tehnic pentru acest tip de lucrări.

3.6. Amplasarea față de drumurile publice

3.6.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, următoarele :

- ✓ construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- ✓ parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- ✓ conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3.6.2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Execuția oricărei lucrări de construire se va realiza numai cu avizul favorabil/sau cu condiționări, al administratorului de drum.

3.6.3. Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1.1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

4.1.3. Numașul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 din HG 525/1996.

4.1.4. Numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 din HG 525/1996.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară și gestionarea deșeurilor

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

5.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

5.1.2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară propuse

5.2.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente.

5.2.2. Extinderea rețelei de canalizare reduce poluarea solului și a pânzei freatice provocată de vechile fose septice. Stoparea infiltrațiilor periculoase: O rețea nouă și etanșă de apă și canalizare va opri pierderile de apă din conducte în sol. Acest lucru este vital pentru localitățile din Valea Slănicului, deoarece apa pierdută dizolvă sarea din subteran și provoacă alunecări de teren.

5.2.3. Se interzice conducerea apelor meteorice de suprafață - de pe platforme și acoperișuri direct spre domeniul public sau parcelele vecine.

5.2.4. Se vor asigura echipamente de interes public și privat, în conformitate cu prevederile funcțiunilor permise.

5.2.5. Nu se va pune în funcțiune sistemul de alimentare cu apă înaintea punerii în funcțiune a rețelei de canalizare interne și a sistemului de evacuare a apelor uzate, în condițiile de calitate prevăzute de lege.

5.2.6. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi sau mobilier urban, îngropate sau înzidite în construcție.

5.3. Gestionarea deșeurilor

5.3.1. Este obligatorie colectarea deșeurilor de pe proprietățile private sau publice, în mod selectiv și în conformitate cu profilul funcțional.

5.3.2. Unitățile private sau publice sunt obligate să încheie un contract de colectare selectivă a deșeurilor cu operatorii de salubritate prezenți în zonă.

5.3.3. Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor avea obligatoriu amenajat un spațiu de depozitare a deșeurilor, protejat, acoperit și departe de spațiile publice

aglomerate, cu acces asigurat din drum public.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 6.1.** În principiu se păstrează forma și dimensiunile terenurilor și parcelelor existente. Sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare pentru realizarea operațiunilor de reparcelare prevăzute în prezenta documentație, inclusiv pentru realizarea rezervelor de teren necesare obiectivelor de utilitate publică (drumuri, spații verzi de folosință comună, etc.).
- 6.2.** O parcelă este considerată construibilă numai dacă:
- (a) are o suprafață minimă de 2.500,00 mp;
 - (b) are front la stradă;
 - (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - (d) are formă regulată;
- 6.3.** Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile menționate mai sus, specifice zonei.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

- 7.1.1.** Pe o lățime de minim de 8 m perimetral va fi plantată perdea forestieră cu rol de protecție.
- 7.1.2.** Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, circulații auto, parcaje, platforme sau construcții, vor fi înierbate și plantate cu arbori.
- 7.1.3.** Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.
- 7.1.4.** Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.
- 7.1.5.** Este obligatorie drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.
- 7.1.6.** Este obligatorie realizarea împrejuririi terenurilor.
- 7.1.7.** Porțile împrejuririlor se vor deschide în interiorul proprietății fără a afecta spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se reglementează noi zone funcționale la nivelul UTR-ului, și anume:

UTR 8

TE - Zonă echipare tehnico-edilitară

A - Zonă pentru activități agricole în intravilan

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Prin prezenta documentație PUZ cu RLU aferent se reglementează și detaliază următoarele zone funcționale:

TE - Zonă echipare tehnico-edilitară

A - Zonă pentru activități agricole

Pentru restul zonelor funcționale ce compun UTR 8 și nu au fost prezentate în articolul precedent și nu intră sub incidența prezentei documentații se aplică reglementările urbanistice din documentația PUG aprobată și în vigoare la data întocmirii prezentei documentații de urbanism.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 8 extins

TE – Zonă echipare tehnico-edilitară

ZONE FUNCȚIONALE:

TE – Zonă echipare tehnico-edilitară

1. GENERALITĂȚI:

Funcțiunea dominantă a zonei: **echipamente tehnico-edilitare.**

2. UTILIZĂRI ADMISE

- 1.1. Construcții tehnologice specifice necesare asigurării utilităților edilitare;
- 1.2. Construcții anexe ale spațiilor tehnologice;
- 1.3. Parcaje și rampe de acces;
- 1.4. Alei și platforme carosabile și pietonale;
- 1.5. Spații verzi și plantații de protecție;
- 1.6. Împrejmuiri.
- 2.1. Lucrări de amenajare infrastructură rutieră: elementele constructive ale drumului - parte carosabilă, trotuare, acostamente, șanțuri, rigole, șanțuri de gardă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, echipare edilitară, iluminat public.
- 2.2. Se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi ale construcțiilor existente sau de

construcții noi pe parcele proprii doar cu autorizație de construire și proces verbal de desființare a construcțiilor provizorii la terminarea lucrărilor.

2.3. Sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de împrejurimi.

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate elemente și echipamentele de infrastructură tehnico edilitară necesare funcționării noilor investiții cu condiția obținerii Acordului de Mediu și Autorizației de Mediu .

4. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice altă activitate în afara celor prevăzute la art.2 și art.3.

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

5.1. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament și conform Legii Nr. 525/1996, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. Posibilitate de acces la drum public sau privat
- b. O parcelă se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 2.500 mp și o deschidere de minim **30 m** la drum public.
- c. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (cu frontul la stradă).

5.2. Se pot efectua operațiuni cadastrale de divizare a parcelarului în mai mult de **3 loturi** (exceptând accese/drumuri) numai prin elaborarea prealabilă a unei documentații P.U.Z.

6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI

6.1. Construcțiile și amenajările noi ce vor adăposti funcțiuni specifice zonei funcționale se vor amplasa retrase de la limita parcelei actuale cu 8m, conform plansei nr. 3 Reglementari Urbanistice.

6.2. Distanțele minime obligatorii ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- Limite laterale: retragere **minimă 8 m.**
- Limite posterioare: retragere **minimă de 8 m**

6.3. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :
 - respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform legii;
 - includerea pe cât posibil în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție sanitară sau de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituți pe parcelele vecine. În cazul în care apar astfel de servituți, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la autorizări ulterioare;
 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

7.1. Este obligatorie asigurarea accesului la parcelă din drum public, privat sau prin servitute de trecere.

7.2. Staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;

7.3. Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

7.4. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.5. Se asigură accesul autospecialelor pentru intervenție și se va asigura intervenția asupra cladirilor conform **Normativului P-118/99 actualizat**.

7.6. Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim.

7.7. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelor.

7.8. Necesarul de parcaje se va calcula în conformitate cu **anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996**.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

8.1. Regimul maxim de înălțime: **P+1, H maxim = 9m.**

8.2. Înălțimea maximă admisă a instalațiilor și a echipamentelor tehnologice va fi de maximum 10,00m dar va putea fi depășită dacă așa prevăd proiectele de specialitate.

8.3. Înălțimile maxime admise vor fi măsurate de la nivelul cotei terenului amenajat.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

8.2. Nu se vor folosi materiale de proastă calitate și în măsură să pună în pericol viața și sănătatea utilizatorilor.

8.3. Materialele de finisaj vor fi cele specifice tipului de construcție.

8.4. Se interzice folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior, precum și folosirea materialelor de construcție de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat etc.

10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

10.1. Toate construcțiile existente sau nou propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau se vor realiza soluții de echipare individuale, cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului.

10.2. Se recomandă ca toate elementele și echipamentele folosite să fie unele moderne, capsulate, eventual îngropate astfel încât să impună raze de protecție cât mai mici.

10.3. Cablurile de alimentare cu energie electrică pentru consumul noilor construcții dar și iluminatului public precum și rețelele de telecomunicații se recomandă a fi amplasate în subteran.

10.4. Branșamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;

10.5. Vor fi prevazute amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele ecologice, împătțite pe categorii de materiale, pentru o cât mai eficientă reciclare a materialelor re folosibile;

11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

11.1. ÎMPREJMUIRILE

11.1.1. Împrejmuirile se vor realiza numai în interiorul proprietății. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

11.1.2. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, tehnologice sau decorative, cu înălțimi de maxim 2.00 metri și vor fi dublate cu gard viu; porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea.

11.1.3. Sunt interzise:

- Împrejmuirile cu caracter temporar, altele decât cele necesare pe perioada edificării construcțiilor.
- Utilizarea materialelor de slabă calitate.
- Utilizarea ca materiale de împrejmuire a tablei cutate (sau de orice fel), policarbonat, poliplan, mesh-uri, plasă de rabiț, plasa zincată etc.

- Utilizarea sârmei ghimpate, cioburi de sticlă sau alte obiecte periculoase la executarea împrejuririlor.

11.2. SPAȚII LIBERE

11.2.1. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp.

11.3. SPAȚII PLANTATE

11.3.1. Se va asigura un necesar de minim 30% din suprafața parcelei pentru spații verzi sau plantate.

11.3.2. Perimetral, pe proprietate vor fi plantate perdele forestiere de protecție pe o lățime minimă de 8m

11.3.3. Se vor planta specii locale de arbori, pomi, tufe, plante, flori.

12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40%

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei cadastrale. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.4

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei cadastrale inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața nivelurilor având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) de pe aliniament, cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

A – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

1. GENERALITĂȚI:

1.1. Funcțiunea dominantă a zonei: **teren cu folosință agricolă în intravilan**

2. UTILIZĂRI ADMISE

Livezi, pajiști permanente, mici pepiniere sau sere pentru necesarul administrației publice locale

3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
- parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute);
- folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate;
- terenul va fi înscris în registrul agricol;

- în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației agricole.

4. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2 și punctul 3.

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul

6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 8 m.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- 7.1. Accesele se fac obligatoriu din drum public, privat, de exploatare sau din servitute de trecere.
- 7.2. Accesele trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.3. Este permisă realizarea circulațiilor de incintă.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

Pentru anexe ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- 10.1. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind protecția mediului.
- 10.2. Deșeurile de orice natura vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- 11.1. Vor fi plantate perdele vegetale de protecție perimetral de-a lungul limitelor interioare ale parcelei, pe o lățime minimă de 8m.
- 11.2. Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Nu este cazul.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Nu este cazul.

Întocmit,
Urb. Ingrid-Ondine Ionete

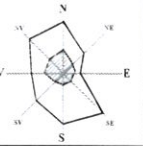


P.U.G. Comuna : VÂRBILĂU sat : VÂRBILĂU

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE
EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VÂRBILĂU -
ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI

Amplasament: NC 22604, Comuna Vârbilău, UAT Vârbilău, Județ Prahova

LEGENDĂ



Bilanț suprafețe P.U.Z. • Suprafață teren generator P.U.Z. 26.000,00 mp

LIMITE

- Limită intravilan existent
- Teren ce a generat P.U.Z.
- Limită intravilan propus

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



AMPLASAMENT STUDIAT

AMPLASAMENT STUDIAT

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	
I ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	
II ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
III ZONE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE	• unități agricole • unități industriale
IV ZONA VERDE PARCURI, RECREERE, SPORT	
V ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI TEHNICĂ, UTILITĂȚI	
VI ZONA CU DESTINAȚII SPECIALE DE ECHIPARE TE	• din care: • căi de comunicații rutiere • căi ferate
VII ALTE ZONE	• terenuri neconstruite • ape
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN	
• din care: • teren agricol 532,35 ha • curți construcții 228,15 ha	

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE
- ZONA VERDE / TERENURI
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI TEHNICĂ, UTILITĂȚI
- ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI FEROVIE
- ZONA DE CONSTRUCȚII AFERENTE
- APĂ
- DRUMURI JUDEȚENE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI ASFALTATE
- STRAZI NEASFALTATE
- NUMĂR UNITATE TERITORIALĂ
- RELATII CU TERITORIUL DE ÎMPREJURĂ :
- JUDEȚEA LOCALĂ
- REGLEMENTĂRI
- LIMITA UNITĂȚII TERITORIALE
- PROPOZIȚIE AMENAJARE
- INTERDICTIE TEMPORARĂ
- INTOCMIRE P.U.Z. / P.U.D.
- INTERDICTIE DEFINITIVĂ
- RESTRIȚII DE CONSTRUCȚII
- ZONA DE PROTECȚIE NATURALĂ
- ZONA DE PROTECȚIE SA
- ZONA DE PROTECȚIE A
- TĂRE
- PROTEJARI MALURI

PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR	REV. 00
S.C. ZON PLANNING S.R.L. Strada Ștefanului Nr. 20, Sat Vadu Comuna Brânceni, Județ Ilfov CUI 52721468 Tel: 0724 913 957		UAT VÂRBILĂU JUDEȚ PRAHOVA	Număr Proiect: 12/2025
Faza Proiect: P.U.Z.		Scara: 1:10.000	Data: 2025
Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VÂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI		Titlu Planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL	Număr planșă: 1

INDICATORI URBANISTICI - EXISTENT		
Suprafața teren - S.T.	26.000	
Zonificare funcțională	LM - Zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime	EX - Teren situat în extravilan
P.O.T.	30%	0
C.U.T.	0.3-0.9	0
Spațiu verde	30%	-
Regim de înălțime	P+1E, P+2E	-
H maxim cornișă	10 m	-
Circulații auto, pietonale și parcare	40%	-

Proiectant general: S.C. ZON PLANNING S.R.L. Strada Ștefanului 20, Baraiea Comuna Brănești, județul Iași Tel. 0234 913 357		Beneficiar: UAT VÂRBILĂU JUDEȚ PRAHOVA		REV. 00
S.C. ZON PLANNING S.R.L. Strada Ștefanului 20, Baraiea Comuna Brănești, județul Iași Tel. 0234 913 357		UAT VÂRBILĂU JUDEȚ PRAHOVA		Numar proiect: 1/2024
		TITLU PROIECT ELABORARE P.C. PENTRU REALIZARE STATIONE DE PUMPAR PENTRU ALIVIERAREA ZONELOR VÂRBILĂU + ALIVIERA- REA ÎN JUDEȚUL PRAHOVA		Faza Proiect p.r.z.
Șef Proiect	Uat: Onuțiu Onuțiu O. IONETE	TITLU PROIECT ELABORARE P.C. PENTRU REALIZARE STATIONE DE PUMPAR PENTRU ALIVIERAREA ZONELOR VÂRBILĂU + ALIVIERA- REA ÎN JUDEȚUL PRAHOVA	Scara: 1:1000	Data: 2024
Coord Urbanism	Uat: Onuțiu Onuțiu O. IONETE	Elaborare de către: UAT VÂRBILĂU JUDEȚ PRAHOVA	TITLU PLANSA ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	Numar planșă: 1/2024
Proiectat	Uat: Onuțiu Onuțiu O. IONETE	TITLU PLANSA ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	TITLU PLANSA ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	Numar planșă: 1/2024
Desenat	Uat: Onuțiu Onuțiu O. IONETE	TITLU PLANSA ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	TITLU PLANSA ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	Numar planșă: 1/2024

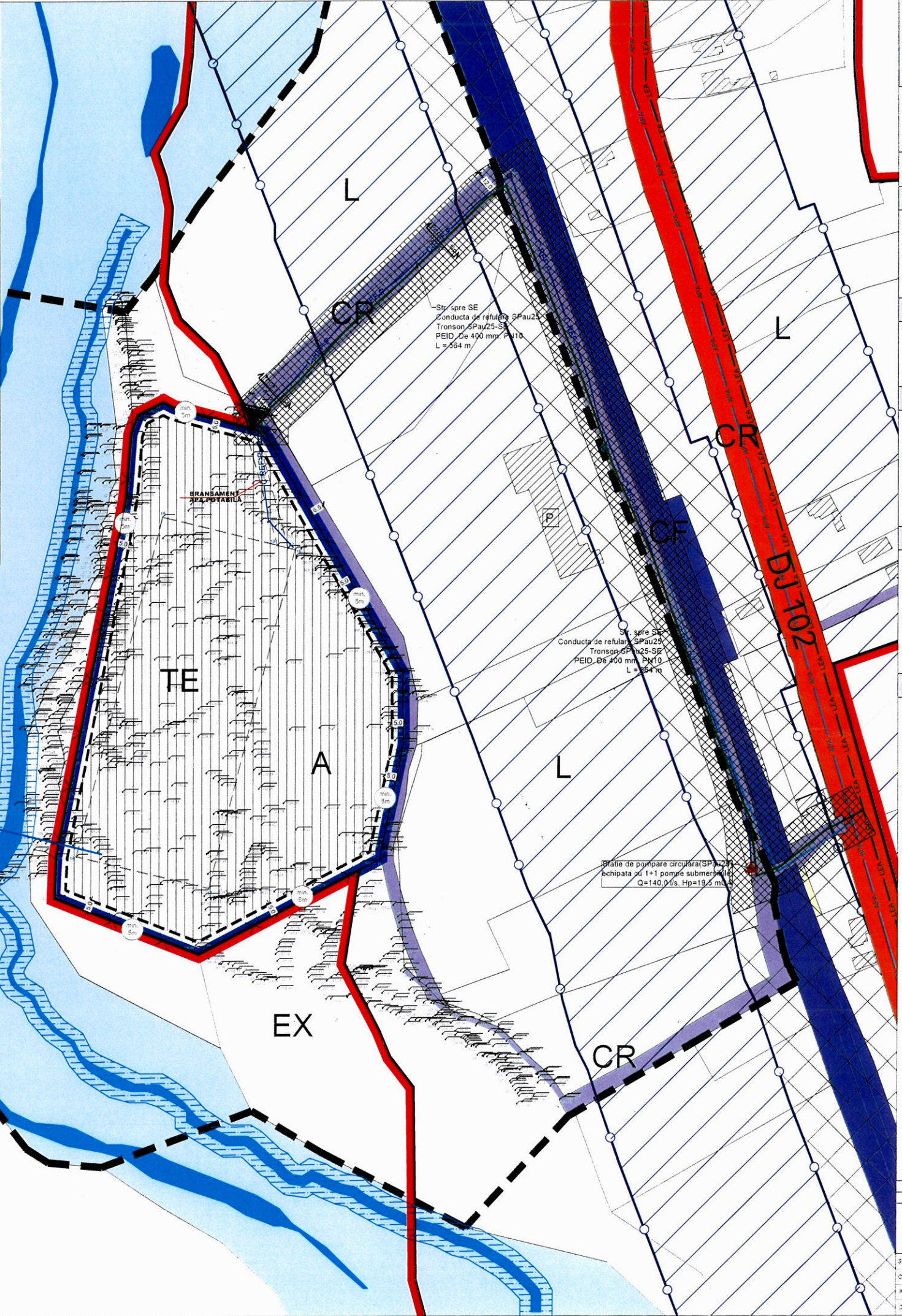
BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafața teren - S.T.	26.300	100	0,00%	0,0
Suprafața construită la sol	0	0,00		
Construcții existente	0	0,00		
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.O.	0	-		
Circulații pietonale	0	0		
Circulații auto și parcani	0	0		
Spații verzi amenajate	0	0		

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ				
Indicatori	Conform PUG aprobat		Propus prin P.U.Z.	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren care a generat P.U.Z.	26.000	100	26.000	100
Zonificare funcțională				
LM - Zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime	699	2,69	0	0
EX - Teren situat în extravilan	25.301	97,31	0	0
TE - Zonă echipare tehnico-edilitară	0	0	9.527,96	36,64
A - Terenuri agricole situate în intravilan	0	0	16.472,34	63,36

TABEL COMPARATIV INDICATORI URBANISTICI		
Indicatori	Conform PUG aprobat	Propus prin P.U.Z.
Zonificare funcțională	Extravilan	TE = 9.527,96; A = 16.472,34
P.O.T.	0	TE = 40%; A = 0%
C.U.T.	0	TE = 0,4; A = 0
Spațiu verde	-	TE = 30%; A = 90%
Regim de înălțime	0	P
H maxim permisă	-	6 m
Circulații auto, pietonale și parcani	-	TE = 30%; A = 10%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	407811,567	576961,103	123,82
2	407704,374	577022,886	31,14
3	407673,234	577022,830	48,05
4	407626,182	577013,069	3,70
5	407622,487	577012,946	91,10
6	407580,254	576932,231	68,51
7	407505,510	576868,441	19,41
8	407523,900	576869,400	146,74
9	407737,886	576897,719	15,25
10	407732,399	576900,391	29,02
11	407810,332	576902,615	3,92
12	407819,216	576905,358	12,32
13	407824,751	576916,357	5,06
14	407822,333	576921,385	41,44

Suprafața măsurată=26000mp



ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VÂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI

Amplasament: NC 22604. Comuna Vârbilău, UAT Vârbilău, Județ Prahova

LEGENDĂ

Bilanț suprafețe P.U.Z. • Suprafață teren generator P.U.Z. 26.000,00 mp

LIMITE

Limită intravilan propus

Teren ce a generat P.U.Z.

Limită zonă de studiu P.U.Z.

Limite imobile cu geometrie înscrisă în baza de date E-TERRA

CĂI DE COMUNICAȚIE

Strazi existente

Drum Județean (DJ 102)

Cale ferată

AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Regim de înălțime

Ciădiri existente

Edificabil propus

Construcții propuse

Acces

ECHIPARE EDILITARĂ

Retea electrică

Linie electrică aeriană (LEA 20kv) existentă

Linie electrică propusă

Retea de apă-canal

Rețea distribuție apă potabilă existentă

Conductă apă potabilă propusă

Conductă refulare propusă

RESTRICȚII ȘI CONDIȚIONĂRI

Zona de siguranță CFR (20m)

Zona de protecție CFR (100m)

Zonă de protecție ape (5m, conform Anexa 2 din Legea Apelor nr. 107/1996)

Zonă de protecție sanitară stabilită conform studiu de impact

Retrageri minime față de limitele parcelei

PROIECTANT GENERAL

S.C. ZON PLANNING S.R.L.

Beneficiar

UAT VÂRBILĂU

JUDEȚ PRAHOVA

REV. 00

Număr Proiect:

000000

Faza Proiect:

P.U.Z.

Scara:

1:500

Data:

2023

Număr planșă:

1

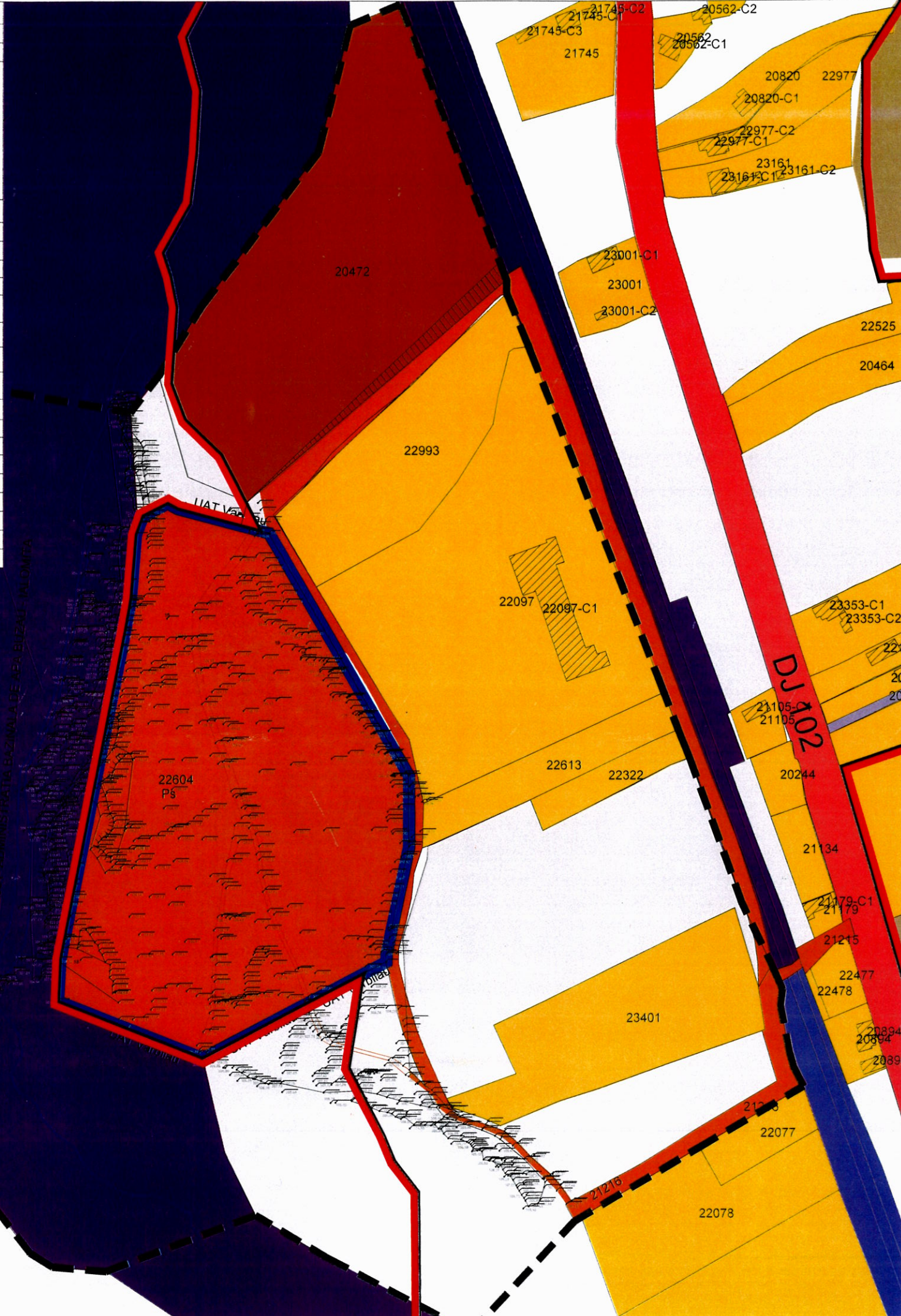
BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafață teren - S.T.	26.300	100	0,00%	0,0
Suprafață construită la sol	0	0,00		
Construcții existente	0	0,00		
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	-		
Circulații pietonale	0	0		
Circulații auto și parcani	0	0		
Spații verzi amenajate	0	0		

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ				
Indicatori	Conform PUG aprobat		Propus prin P.U.Z.	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren care a generat P.U.Z.	26.300	100	26.300	100
Zonificare funcțională				
LM - Zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime	999	2,69	0	0
EX - Teren situat în extravilan	25.301	97,31	0	0
TE - Zonă echipare tehnico-edilitară	0	0	9.527,96	36,94
A - Terenuri agricole situate în intravilan	0	0	16.472,34	63,36

TABEL COMPARATIV INDICATORI URBANISTICI		
Indicatori	Conform PUG aprobat	Propus prin P.U.Z.
Zonificare funcțională	Extravilan	TE = 9.527,96 A = 16.472,34
P.O.T.	0	TE = 40% A = 0%
C.U.T.	0	TE = 0,4 A = 0
Spațiu verde	-	TE = 30% A = 90%
Regim de înălțime	0	P
H maximă permisă	-	6 m
Circulații auto, pietonale și parcani	-	TE = 30% A = 10%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	407811.567	576961.103	123.82
2	407704.374	577022.686	31.14
3	407673.234	577022.830	48.05
4	407626.182	577013.069	3.70
5	407622.487	577012.946	91.10
6	407580.254	576932.231	68.61
7	407805.510	576868.441	18.41
8	407623.900	576869.400	146.74
9	407757.886	576897.719	15.25
10	407782.899	576900.391	28.02
11	407810.832	576902.615	8.92
12	407819.216	576905.658	12.32
13	407824.761	576916.657	5.05
14	407822.333	576921.085	41.44

Suprafata masurata=26000mp



ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VÂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI

Amplasament: NC 22604. Comuna Vârbilău, UAT Vârbilău, Județ Prahova

LEGENDĂ

Limită intravilan existent

Teren ce a generat P.U.Z.

Limită zonă de studiu P.U.Z.

Limită imobile cu geometrie înscrisă în baza de date E-TERRA

Bilanț suprafețe P.U.Z. • Suprafață teren generator P.U.Z. 26.300,00 mp

LIMITE

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenuri fără geometrie în baza de date a ANCP, pentru care nu s-a putut identifica tipul de proprietate

Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

PROPRIETATE PUBLICĂ

Terenuri proprietate publică de interes național

Terenuri proprietate publică de interes județean

Terenuri proprietate publică de interes local

PROPRIETATE PRIVATĂ

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenuri proprietate privată a UAT Vârbilău

PROIECTANT GENERAL

S.C. ZON PLANNING S.R.L.

Beneficiar

UAT VÂRBILĂU

JUDEȚ PRAHOVA

Titlu proiect

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VÂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI

Scara

1:500

Data

2023

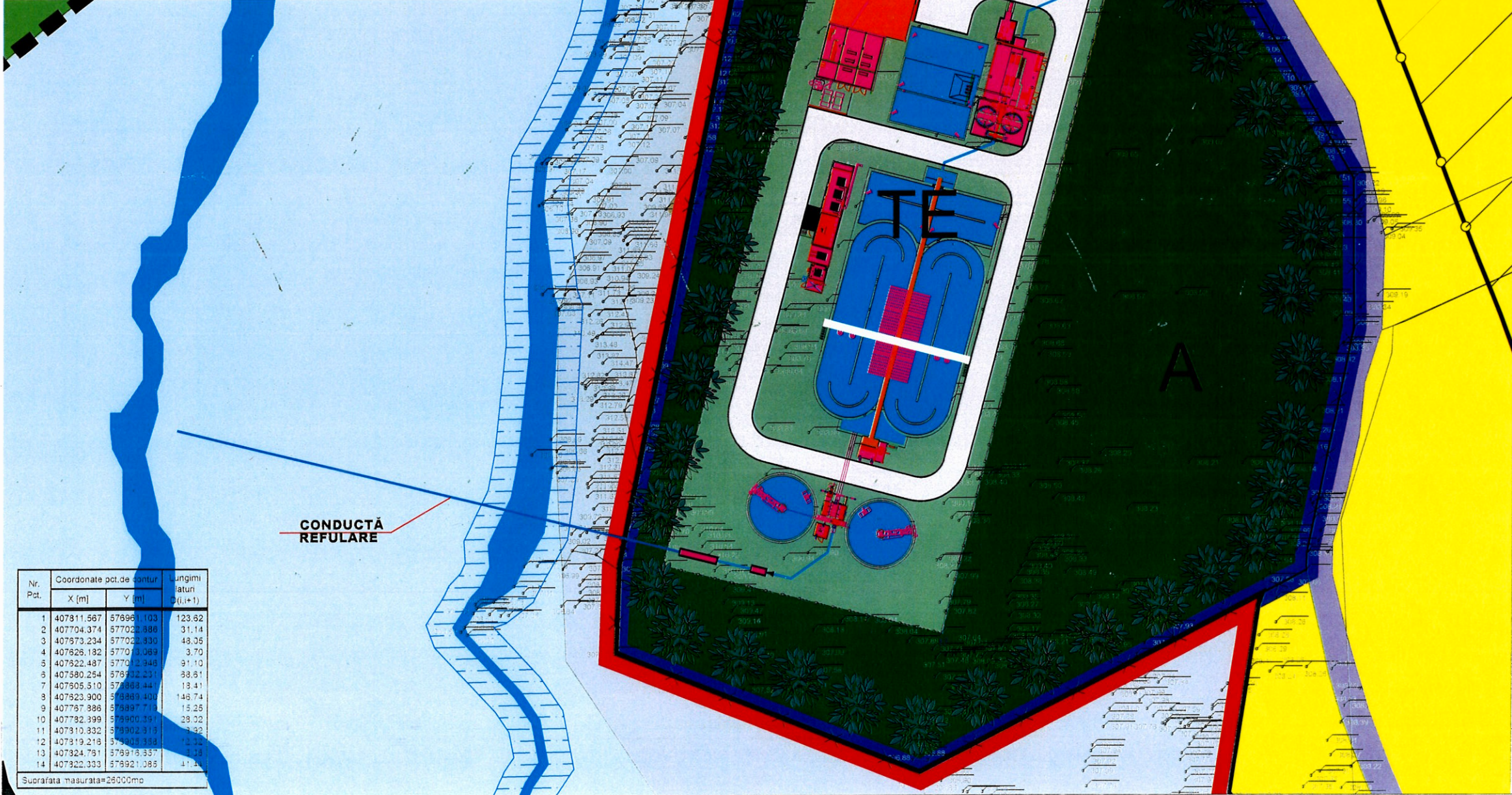
Număr planșă

5

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafața teren - s.t.	26.000	100	0,00%	0,0
Suprafața construită la sol	0	0,00		
Construcții existente	0	0,00		
TOTAL S.G.	0	0		
TOTAL S.D.	0	-		
Circulații pietonale	0	0		
Circulații auto și parcani	0	0		
Spații verzi amenajate	0	0		

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ				
Indicatori	Conform PUG aprobat		Propus prin P.U.Z.	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren care a generat P.U.Z.	26.000	100	26.000	100
Zonificare funcțională				
LM - Zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime	999	2,69	0	0
EX - Teren situat în extravilan	25.301	97,31	0	0
TE - Zonă echipare tehnico-edilitară	0	0	9.527,66	36,64
A - Terenuri agricole situate în intravilan	0	0	16.472,34	63,36

TABEL COMPARATIV INDICATORI URBANISTICI		
Indicatori	Conform PUG aprobat	Propus prin P.U.Z.
Zonificare funcțională	Extravilan	TE = 9.527,66 A = 16.472,34
P.O.T.	0	TE = 40% A = 0%
C.U.T.	0	TE = 0,4 A = 0
Spațiu verde	-	TE = 30% A = 90%
Regim de înălțime	0	p
H maxim permisă	-	6 m
Circulații auto, pietonale și parcani	-	TE = 30% A = 10%



Nr. Pot.	Coordonate pct. de stație		Lungimi
	X [m]	Y [m]	latitudine D (l, l+1)
1	407811,567	578961,103	123,62
2	407704,374	577032,886	31,14
3	407573,234	577032,830	48,05
4	407626,182	577013,069	3,70
5	407522,487	577013,945	91,10
6	407580,254	578932,231	68,61
7	407505,510	578868,441	19,41
8	407623,900	578869,400	146,74
9	407787,886	578897,719	15,25
10	407782,399	578900,391	29,02
11	407810,832	578902,313	3,32
12	407819,218	578903,193	12,32
13	407824,781	578916,337	1,18
14	407822,333	578921,085	41,44

Suprafața măsurată=26000mp

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VÂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI

Amplasament: NC 22604, Comuna Vârbilău, UAT Vârbilău, Județ Prahova

LEGENDĂ

Limită intravilan propus

Teren ce a generat P.U.Z.

Limită zonă de studiu P.U.Z.

Străzi existente

Drum Județean (DJ 102)

Cale ferată

Circulații de incintă

AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Acces

Spații tehnice

Bazine tratare apă

ECHIPARE EDILITARĂ

Linie electrică aeriană (LEA 20kv) existentă

Rețea distribuită apă potabilă existentă

Conducță refulare propusă

Conducță apă potabilă propusă

Linie electrică propusă

RESTRICȚII ȘI CONDIȚIONĂRI

Zona de siguranță CFR (20m)

Zona de protecție CFR (100m)

Zonă de protecție ape (5m, conform Anexa 2 din Legea Apelor nr. 107/1996)

Zona de protecție LEA 20 (24m)

Zonă de protecție sanitară stabilită conform studiu de impact

Retragen minime față de limitele parcelei

PROPUNERE DE AMENAJARE

Vegetație de de aliniament cu rol de protecție

Spațiu verde neplăntat

PROFIL TIP A-A' EXISTENT

ACCES DIN DRUM PUBLIC

1:100

PROIECTANT GENERAL

BENEFICIAR

REV. 00

S.C. ZON PLANNING S.R.L.

Strada Industriilor nr. 3, Bârlăbub, Județul Prahova

011-211-1111

011-211-1111

UAT VÂRBILĂU

JUDEȚ PRAHOVA

Număr Proiect: 00000

Faza Proiect: P.U.Z.

Scara: 1:500

Data: 2023

Număr planșă: 1

Șef Proiect: UAT Vârbilău

Coord. Urbanism: UAT Vârbilău

Proiectant: UAT Vârbilău

Desenat: UAT Vârbilău

Ing. Zoltan O. IONETE

ING. ZOLTAN O. IONETE

ING. ZOLTAN O. IONETE

ING. ZOLTAN O. IONETE

PROIECT

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REALIZARE STAȚIE NOUĂ DE EPURARE PENTRU AGLOMERAREA SLĂNIC - VÂRBILĂU - ALUNIȘ - BERTEA - ȘTEFEȘTI

TITLU PLANȘA

MOBILITATE URBANISTICĂ