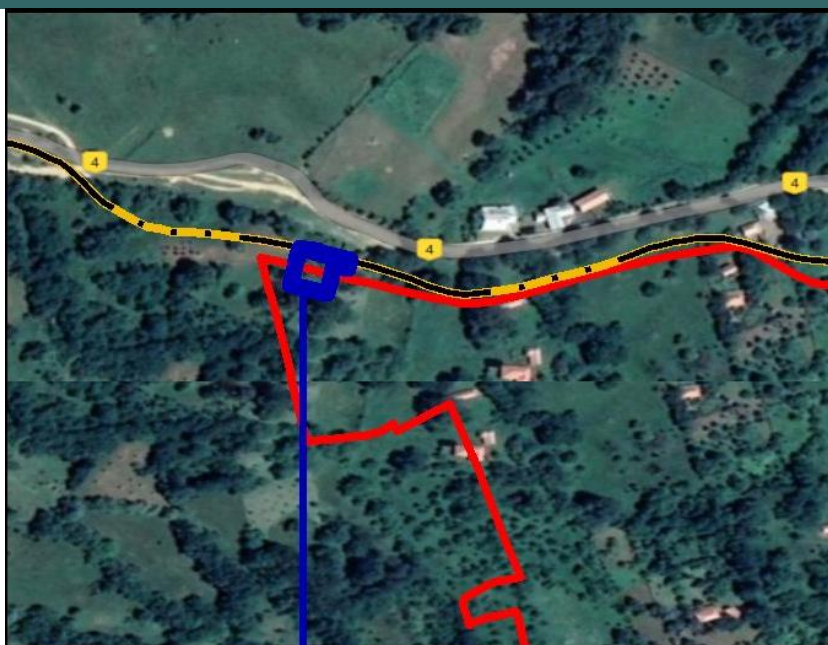


**PLAN URBANISTIC ZONAL –
"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S=443 mp) DIN
ZONA DE LOCUINTE SI EXTINDERE INTRAVILAN
(S=398 mp) PENTRU ZONA DOTARI TEHNICO –
EDILITARE"**

În Comuna BREBU, Județul PRAHOVA


Cod proiect URB-2023-127-PUZ



**MEMORIU TEHNIC
PLAN URBANISTIC
ZONAL**

**Sat PIETRICEAUA , Comuna BREBU,
NC 24601**

Noiembrie 2023

	Beneficiar	COMUNA BREBU, Judetul PRAHOVA	- 0 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

**PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S=443 mp) DIN
ZONA DE LOCUINȚE SI EXTINDERE INTRAVILAN (S=398
mp) PENTRU ZONA DOTARI TEHNICO - EDILITARE**

MEMORIU PUZ

PROIECTANT: **SC URBIS GEOPROIECT SRL**

MANAGER GENERAL: **ing. Mădălina Săvoiu**


PROIECTAT/ELABORAT: **urb. Iulia MĂRĂCINEANU**

REDACTAT: **ing. Anca Soare**

COORDONATOR: **urb. Iulia MĂRĂCINEANU**


DATA ELABORĂRII: **noiembrie 2023**

BENEFICIAR: **COMUNA BREBU**

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-1-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

CUPRINS

1. INTRODUCERE	3
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2. OBIECTUL PUZ	3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	4
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	4
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	4
2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE, ÎN PUG, ÎN ZONĂ	5
2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	6
2.3.1. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICĂ	6
2.3.2. DATE GEOLOGICE GENERALE	6
2.3.3. CADRUL GEOMORFOLOGIC, HIDROGRAFIC, HIDROGEOLOGIC	7
2.3.4. DATE CLIMATICE	7
2.3.5. ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN "ZONE DE RISC"	7
2.3.6. STRATIFICAȚIA PUSĂ ÎN EVIDENȚĂ	8
2.3.7. NIVELUL APEI SUBTERANE ȘI CARACTERUL STRATULUI ACVIFER	8
2.3.8. CONCLUZII	8
2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	8
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	9
2.7. PROBLEME DE MEDIU	10
2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT	10
2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	10
2.7.3. CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ	10
RISCURI PENTRU ZONĂ	10
2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE	10
2.7.5. POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC	10
2.7.6. DISFUNȚIONALITĂȚI	10
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	11
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	11
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2. PREVEDERI ALE PUG	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	12
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	15
3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR	15
3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ	15
3.6.3. CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE	15
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	15
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	17
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	18

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-2-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S=448 mp) DIN ZONA DE LOCUINȚE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (S=398 mp) PENTRU ZONA DOTARI TEHNICO - EDILITARE**
- Beneficiar: COMUNA BREBU
- Proiectant general: SC URBIS GEOPROIECT SRL
- Proiectant urbanism: Urb. Iulia MĂRĂCINEANU
- Coordonator RUR: Urb. Iulia MĂRĂCINEANU
- Data elaborării: noiembrie 2023

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de introducere parțială în intravilan a suprafeței de 398 mp și determinarea condițiilor de amplasare și conformare a unui bazin de stocare apă potabilă și a unei camere de vane, pe un teren cu suprafața totală măsurată de **841,0 mp**, domeniul privat al comunei Brebu, situat în satul Pietriceaua, NC 24601.

În Certificatul de Urbanism nr. 1079/07.09.2023 eliberat de Primăria Comunei Brebu, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru Comuna Brebu, OUG nr. 34/2013, Legea 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, HGR 490/2011, Codul Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului.

Prin documentația PUZ — **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (s=443 mp) DIN ZONA D ELOCUIŢE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (S=398 mp) PENTRU ZONA DOTARI TEHNICO - EDILITARE**, se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcele vecine; se vor asigura echipamentele tehnico - edilitare impuse: bazin de stocare a apei potabile, cameră vane și instalațiile subterane și supraterane aferente, etc.

-se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-3-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG COMUNA BREBU si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic aferent prezentei documentații, întocmit de SC PAZYGEO PROIECT SRL;
- Ridicare topografică actualizată sc. 1:500 a amplasamentului, vizată OCPI
- Extras de Carte Funciară pentru imobilul studiat NC 24601
- Elemente de recunoaștere ale terenului
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;
- Certificatul de urbanism nr. 179/07.09.2023 emis de Primăria Comunei Brebu.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Parcela care face obiectul prezentei documentații este situată parțial în intravilan și parțial în extravilanul localității, UTR 20, Număr Cadastral și de Carte Funciară 24601, Județ Prahova.


Prin Certificatul de Urbanism nr. 179/07.09.2023 eliberat de Primăria Comunei Brebu, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, pentru că o parte din suprafața terenului se află în extravilan iar funcțiunea existentă conform PUG în vigoare este L – zonă locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul domeniu privat de interes local aparține Comunei Brebu, conform Act Administrativ nr. 29/2022 și Act Administrativ nr. 25/03/2022 emise de Primăria comunei Brebu, are o suprafață totală de 841,0 mp, NC 24601 și este format dintr-o singură parcelă în formă regulată.

Categoria actuală de folosință a terenului este F – fânață în intravilan și F – fânață în extravilan (conform Extrasului de Carte Funciară nr. 24601).

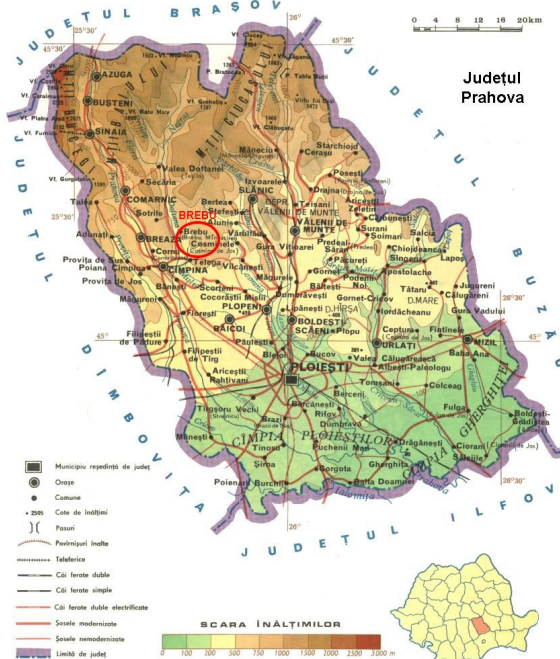
În prezent, terenul care face obiectul studiului este liber de orice sarcini și este împrejmuit parțial.

În prezent, terenul care face obiectul prezentei documentații se află într-o zonă în care Regulamentul de Urbanism aferent PUG prevede zonă **L - zonă de locuințe și funcțiuni complementare, L1a – subzona locuințe pe terenuri cu risc de alunecare**, în UTR 20, pentru suprafața de teren de 443,0 mp aflată în intravilan. Suprafața de 398,0 mp din extravilan nefiind reglementată din punct de vedere urbanistic.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-4-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE, ÎN PUG, ÎN ZONĂ

Județul Prahova este situat în partea central- nordică a României, fiind învecinat cu județele Brașov, Dâmbovița, Ilfov și Buzău. Suprafața totală măsoară 5.040 kmp structurată pe un relief destul de variat, care se desfășoară în trepte - câmpie, dealuri și munți.



Comuna Brebu este situată în partea de nord - vest a județului Prahova, pe un relief specific zonei subcarpatice, fiind situate pe malul stâng al râului Doftana.

Comuna este formată din următoarele sate: Brebu Mânăstirei, Brebu Megieșesc, Pietriceaia și Podu Cheii .

Satul Pietriceaia se află amplasat în partea de nord – est a comunei Brebu, în vecinătatea limitei administrative cu comuna Berteia.

Amplasamentul studiat se află în partea nordică a satului Pietriceaia, în vecinătatea limitei administrative cu comuna Berteia. Acesta se află pe partea sudică a drumului comunal DC 4.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- Nord: Limita administrativă cu comuna Berteia;
- Sud: proprietate privată Frîncu Gheorghe și Boeru Vasile;
- Vest: proprietate privată Frîncu Gheorghe și Boeru Vasile și domeniul public al comunei Brebu;
- Est: proprietate privată Frîncu Gheorghe și Boeru Vasile și domeniul public al comunei Brebu.

Actual, zona se caracterizează de rezerva mare de teren aflată în intravilan.



Parcela care face obiectul PUZ este traversată de o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0.4 Kv iar pe amplasament se află 1 stâlp de lemn. Pe amplasament nu există alte conducte care ar putea genera constrângeri de natură urbanistică.

Terenul nu este amplasat în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista LMI din anul 2015.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-5-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL*

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

Din punct **morfologic**, terenul cercetat face parte din Subcarpații Prahovei, unitate de relief cu aspect colinar, situată la contactul cu zona de platou piemontan ce reprezintă terasa localității Brebu, terasă situată pe malul stâng al râului Doftana.

Geologia regiunii – subcarpații Prahovei sunt alcătuiți din formațiuni miocene și pliocene, la care, local, se adaugă și formațiuni paleogene și cuaternare, în general de o foarte mare varietate. Toate aceste formațiuni au fost puternic cutate și faliate, Subcarpații Prahovei aparținând așa numitei "Zone a Cutelor Diapire", care se întinde de la Dâmbovița până la est de Cricovul Sărat.

La data cercetărilor, au fost interceptate infiltrații de ape subterane pe intervalele 1.00 – 1.50 m și 3.00 – 3.60 m.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat este reprezentat de un teren cu pante relativ mici, afectat de solifluxiuni.

Stratul de fundare recomandat – fundare directă sub adâncimea de 1.50 m. Partea inferioară a gropii rezultate din săpătură se recomandă a fi bine compactată înainte de turnarea betonului de egalizare.

Se recomandă o presiune admisibilă la adâncimea de 1.50 m, conform NP112-14, pentru sarcini având

Riscuri antropice

Nu este cazul.

2.3.1. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICĂ


Din punct de vedere **seismic** conform SR 11100 - 1 / 93, perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 9₂ fiind caracterizată de parametrii seismici $a_g = 0.35g$ și $T_c = 1.0$ sec. Conform normativului P100/1-2013.

2.3.2. DATE GEOLOGICE GENERALE

Din punct **morfologic**, terenul cercetat face parte din Subcarpații Prahovei, unitate de relief cu aspect colinar, situată la contactul cu zona de platou piemontan ce reprezintă terasa localității Brebu, terasă situată pe malul stâng al râului Doftana.

Subcarpații Prahovei sunt alcătuiți din formațiuni miocene și pliocene, la care, local, se adaugă și formațiuni paleogene și cuaternare, în general de o foarte mare varietate.

Tectonica zonei este marcată de prezența diapirelor care se întind de la Dâmbovița până la est de Cricovul Sărat. În această zonă, cutele sunt caracterizate prin pătrunderea unor sâmburi de sare, de forme și dimensiuni variate, prin bolta anticlinalilor. Cutele sunt strânse în partea internă, dinspre munte și mai puțin pronunțate, chiar incipiente, discontinui și dispuse ănculise, către câmpie.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-6-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

2.3.3. CADRUL GEOMORFOLOGIC, HIDROGRAFIC, HIDROGEOLOGIC

Din punct **morfologic**, terenul cercetat face parte din Subcarpații Prahovei, unitate de relief cu aspect colinar, situată la contactul cu zona de platou piemontan ce reprezintă terasa localității Brebu, terasă situată pe malul stâng al râului Doftana.

Subcarpații Prahovei au aspectul unui asamblu de masive și culmi deluroase cu dimensiuni și orientări variate, a căror înălțime crește dinspre câmpie către munte, de la 300 – 400 m până la 800 – 900 m.

Hidrografic - apele principale (Prahova, Doftana, Provița) au săpat văi largi și adânci, cu terase și lunci întinse, formând adevărate culoare. Valea Prahovei are terase mai puțin dezvoltate decât celelalte râuri din această unitate geomorfologică.

2.3.4. DATE CLIMATICE

Din punct de vedere climatic amplasamentul se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului +10,9 ° C;
- temperatura maximă absolută +41,1 ° C;
- temperatura minimă absolută a aerului -30,0 ° C;
- precipitații medii anuale 550 - 650 mm;
- adâncimea maximă de îngheț $h = 0,90$ (STAS 6054/77).

Direcția predominantă a vânturilor este cea estică (21,2%) și vestică (16,3%) iar intensitatea medie a vânturilor este de 1,4 – 2,4 m/s.

2.3.5. ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN "ZONE DE RISC"

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește terenul cercetat s-a făcut în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a — Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.


Factorii de risc analizați sunt: litologic, geomorfologic, structural, hidrologic și climatic, hidrogeologic, seismic și antropic.

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul este relativ stabil, beneficiază de pante relativ mici, afectat parțial de solifluxiuni, fără risc.

Din punct de vedere **litologic - geotehnic**, forajul executat a interceptat pământuri coezive ce se încadrează la terenuri bune, medii și dificile de fundare.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de 1,00 m – 1,50 m și 3,00 m – 3,60 m.

Seismic, zona studiată este situată într-o zonă cu intensitate seismică 9_2 pe scara MSK.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-7-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

2.3.6. STRATIFICAȚIA PUSĂ ÎN EVIDENȚĂ

Stratificația interceptată în forajul geotehnic este specifică zonei studiate, unde principala caracteristică a stratelor o constituie neomogenitatea litologică.

Descrierea litologică a forajului geotehnic este prezentată în continuare.

- ✧ 0.00 — 0.30 m sol vegetal;
- ✧ 0.30— 1.00 m argilă galben verzuie, cu oxizi de fier, plastic vârtoasă cu fragmente de șisturi argiloase;
- ✧ 1.00 — 1.50 m argilă galben verzuie, șistoasă cu slabe infiltrații de apă, plastic moale;
- ✧ 1.50 — 3.00 m nisipuri argiloase, fine cu slab aspect șistos;
- ✧ 3.00 – 3.60 m șisturi argiloase, cu apă;
- ✧ 3.60 – 6.00 m șisturi argiloase, cenușii verzui, cu oxizi de fier, plastic vârtoasă – tare.

2.3.7. NIVELUL APEI SUBTERANE ȘI CARACTERUL STRATULUI ACVIFER

La data cercetărilor în forajul geotehnic au fost interceptate infiltrații de ape subterane pe intervale 1.00 – 1.50 m și 3.00 – 3.60 m.

2.3.8. CONCLUZII

- Terenul pe care este propusă construirea viitorului rezervor este reprezentat de un teren cu pante relative mici, afectat de solifluxiuni;
- În forajul geotehnic executat pe perimetrul viitoarei investiții s-a interceptat o alternanță de argile cu șisturi argiloase și nisipuri argiloase presate până la adâncimea de cca. 6.00 m;
- Pentru construirea viitorului rezervor se recomandă:
 - Fundare directă sub adâncimea de 1.50 m;
 - Partea inferioară a gropii rezultate din săpătură se recomandă a fi bine compactată înainte de turnarea betonului de egalizare.
 - Se recomandă ca la săpăturile pentru fundații să fie folosite epuizmente și sprijiniri;

**conform studiului geotehnic întocmit pentru prezenta documentație de SC PAZYGEO PROIECT SRL*

2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE


Accesul carosabil pe parcela se asigură din Drumul de exploatare cu care se învecinează pe latura de est. Drumul de exploatare se intersectează în partea de est cu drumul comunal DC 4.

Atât drumul comunal cât și drumul de exploatare sunt neamenajate, de pământ.

Prospectul total măsurat al drumul de exploatare este de 3,60 m, prospect măsurat la intersecția cu amplasamentul studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care face obiectul PUZ are o formă regulată, cu o deschidere de aprox. 29,0 m la drumul comunal DC 4 și o adâncime medie de 29,00 m.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-8-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafața de 841,0 mp, NC 24601, are categoria de folosință "FÂNEAȚĂ", este situat parțial în intravilan – 443 mp și parțial în extravilan – 398 mp.

În prezent, terenul care face obiectul studiului este liber de orice sarcini și este împrejmuit parțial.

Terenul nu este amplasat în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista LMI din anul 2015.

Conform PUG și RLU aprobat pentru comuna Brebu, suprafața de teren aflată în intravilan – 443 mp se află în zona funcțională L – zonă locuințe și funcțiuni complementare, L1a – subzona locuințe pe terenuri cu risc de alunecare, UTR 20.

Funcțiunea dominantă este L - zonă locuințe și funcțiuni complementare, L1a – subzona locuințe pe terenuri cu risc de alunecare, UTR 20.

BILANT TERITORIAL - EXISTENT			
SUPRAFATA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI, din care:	NC 24601 faneata	PROC.%	PROC.%
	841.00	100%	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA:	-	0%	0%
- SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	-
TOTAL	841.00		
<i>UTR 20 - INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT = 10%; CUT = 0.20 ; P+1</i>			

Prin documentația PUZ se stabilesc : reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă; accesele carosabile conform HG nr. 525/1996 (reactualizat) - anexa 4 - acces carosabile; POT și CUT; amenajarea de spații verzi sau plantate în proporție de 20 % din suprafața terenului.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Parcela care face obiectul PUZ este traversată de o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0.4 Kv iar pe amplasament se află 1 stâlp de lemn. Pe amplasament nu există alte conducte care ar putea genera constrângeri de natură urbanistică.

Gospodărirea apelor

Nu există cursuri de apă cadastrale, foraje sau alte asemenea care să necesite aviz de gospodărire a apelor sau zone de protecție.

Alimentare cu apă și canalizare


În prezent nu există rețea de alimentare cu apă și de canalizare la nivelul drumurilor locale.

Canalizare pluvială

În zonă nu există rețea de apă pluvială.

Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0,4 KV poziționată pe stâlpi de lemn.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-9-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

Alimentare cu caldură

Nu există alimentare cu căldură în sistem centralizat. Construcțiile existente sunt încălzite cu centrale termice proprii sau radiatoare electrice.

Alimentare cu gaze

În zona studiată nu există rețea de distribuție gaze naturale

Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele de cabluri coaxiale sau cabluri de fibră optică.

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere din localitate sunt depozitate în pubele ecologice ale fiecărui proprietar de imobil și evacuate prin contract încheiat de Primărie cu o societate comercială specializată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU**2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Terenul care a generat prezenta documentație este situat într-un front constituit cu caracter agricol.

Terenul se învecinează direct pe laturile de sud – est - vest cu proprietăți cu categoria de folosință "fânață în intravilan", iar pe laturile de nord se învecinează cu proprietăți publice, respectiv drumuri publice.

Cea mai apropiată locuință, se află la o distanță de 127 m.

2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Naturale - În zona studiată există risc de alunecare a terenurilor, conform studiului geotehnic anexat la prezenta documentație.

Antropice – nu au fost identificate.

2.7.3 CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare.

2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Terenul studiat nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.


2.7.5. POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC

Comuna Brebu este o localitate cu potențial turistic, cu o concentrare mare de resurse, în care resursa dominantă este cea naturală.

2.7.6. DISFUNCȚIONALITĂȚI

În comună, problemele la nivel de protecție a mediului sunt de impact relativ redus și local. În scopul eliminării eventualelor disfuncționalități, pe întreaga durată de execuție a lucrărilor vor fi supravegheate:

- ✧ Respectarea cu strictețe a limitelor și suprafețelor;
- ✧ Modul de depozitare a materialelor de construcție;
- ✧ Respectarea normelor de securitate a muncii și de reducere a poluării;
- ✧ Respectarea nivelului de zgomot.
- ✧ Respectarea normelor sanitare și de igienă.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-10-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria comunei Brebu, încurajează nu numai atragerea investitorilor în localitate, dar și a rezidenților și susține dezvoltarea. Prin urmare dezvoltarea zonei de echipamente tehnico – edilitare este benefică pentru întreaga localitate, rezervorul de apă propus va deservi întreaga comunitate cu apă potabilă în sistem centralizat.

Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al PUZ-ului, prin câteva RECOMANDĂRI care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior. Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale. Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

Prima recomandare vizează dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei prin amplasarea unor obiective publice sau private care să genereze venituri la nivel local.

Punctele tari ale zonei constituite sunt reprezentate de amplasamentul terenului în zona de nord a satului Pietriceaua, o zonă înaltă benefică instalării sistemului centralizat de alimentare cu apă potabilă datorită căderii gravitaționale.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Caracteristic procesului evolutiv al zonei este dezvoltarea în continuare a zonei pentru echipamente tehnico - edilitare. Dezvoltarea zonei se bazează pe valorificarea potențialului natural, dar și pe cadrul natural existent.

Studiul geotehnic întocmit concluzionează amplasamentul ca stabil.

Ridicarea topografică

- nu evidențiază pante care ar pune probleme de fundare;
- în vecinătate nu există construcții, deci activitatea nu va perturba locuirea din zonă;

Ca și concluzii se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:


- ***Necesitatea investițiilor***, nu doar în îmbunătățirea infrastructurii edilitare, ci mai ales îmbunătățirea calității vieții în localitate. Acestea sunt generatoare de beneficii prin creșterea veniturilor la bugetul local și polarizarea unui număr în creștere de locuitori.

- Reabilitarea și modernizarea căilor de comunicație rutieră;
- Asigurarea unei infrastructuri care să aducă plus-valoare zonei și nu deprecierea acesteia.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Funcțiunea stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate – este pentru zonă rezidențială – **L - zonă locuințe și funcțiuni complementare, L1a – subzona locuințe pe terenuri cu risc de alunecare, UTR 20.**

Prin PUG și RLU sunt admise și echipamente tehnice majore (TE).

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-11-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

Terenul are categoria de folosință "FÂNEAȚĂ" - este situat parțial în intravilan – 443 mp și parțial în extravilan – 398 mp, suprafață totală 841, 0 mp.

Există compatibilitate din punct de vedere al relației dintre prevederile urbanistice aprobate pentru zonă și funcțiunea propusă.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, accesul se poate realiza din drumul de exploatare care se prelungește până la drumul comunal DC 4 aflat în partea de nord a amplasamentului, pe teritoriul comunei Berteia.

În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară, aceasta este în curs de înființare – alimentare cu apă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orientarea aproximativă pe direcția N-S a terenului și amplasarea accesului în zona de N - E, oferă perspectiva cea mai avantajoasă. Amplasamentul se află într-un cadru neconstruit ceea ce constituie un avantaj din punct de vedere al dezvoltării echipamentelor tehnico - edilitare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va realiza din drumul de exploatare aflat în partea de N-E a amplasamentului, care se prelungește până la intersecția cu drumul comunal DC 4 aflat în partea de nord, pe teritoriul administrativ al comunei Berteia. Intrarea /ieșirea în sau din incintă se va executa conform planșei de Reglementări urbanistice, prin platforma carosabilă cu lățime de aproximativ 3,6 m .

În interiorul incintei, aliniamentul și retragerile de la acesta vor fi conform planșei de reglementări urbanistice – 04.

Drumul public ce delimitează parcela pe latura N-E este propus pentru modernizare conform profilului transversal astfel :


✧ Drumul de exploatare are o zonă a drumului, conform măsurătorilor cadastrale efectuate de min. 14,00 m, din care se propune amejarea în profil transversal cu următoarele distanțe: parte carosabilă de 5,0 m, trotuar pietonal pe o parte a drumului de 1,50 m și spații verzi cu rol de protecție. Rigolele destinate scurgerilor apelor pluviale vor fi de tip rigola carosabilă.

Pentru modernizarea în profil transversal a drumului nu este necesară cedarea de suprafețe de teren din proprietățile private.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, funcțiunea stabilită prin PUG aprobat se va fi schimbată pentru amplasamentul cu NC 24601 din zona **L - zonă locuințe și funcțiuni complementare** în zonă **TE – zonă aferentă echipamentelor tehnico – edilitare**. Funcțiunea propusă de TE va permite dezvoltarea echipamentelor tehnico – edilitare propuse.

Pentru a asigura cerința actuală de apă a satului Petricea, s-a propus construirea unui nou rezervor de stocare apă potabilă, care, prin cădere gravitațională, va asigura debitul de apă necesar. Rezervorul va fi metalic, suprateran și complementar

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-12-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

acestui se va realiza un cămin destinat adăpostirii vanelor. In jurul rezervorului se va institui zona de protecție sanitară, materializată printr-un gard metalic .

Investiția propusă pe amplasament presupune înființarea rețelei publice de alimentare cu apă, cu următoarele specificații tehnice :

- *Realizarea unui rezervor de apa potabila nou, situat in zona cotei de nivel 610.00, astfel incat de aici apa sa poata ajunge gravitacional in toate zonele comunei.*
- *Rezervorul va fi de tip metalic suprateran.*
- *Executarea unui camin de vane in care sa se poata realiza legaturile cu conducte noi intre rezervorul vechi si cel nou.*
- *Executarea unui camin de vane in dreptul rezervorului nou proiectat*
- *Realizarea unei statii de pompare SP, care sa alimenteze rezervorul nou proiectat*

VARIANTA CONSTRUCTIVA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI

Se prezinta urmatoarele tronsoane :

- *Tronsonul 1 : SP - Nod 1, L = 230 , HDPE Dn 125 mm, SDR 17 PN 10*
- *Tronsonul 2 : CV 1 - Nod 2, L = 227 , HDPE Dn 110 mm, SDR 17 PN 10*
- *Tronsonul 3 : NOD 1 - CV 2, L = 273 , HDPE Dn 125 mm, SDR 17 PN 10*
- *Tronsonul 5 : CV 2 - REZ. NOU, L = 33 , HDPE Dn 125 mm, SDR 17 PN 10*
- *Tronsonul 6 : REZ. NOU - CV 2, L = 15 , HDPE Dn 110 mm, SDR 17 PN 10*
- *Tronsonul 7 : CV 1 - Nod 4, L = 33 , HDPE Dn 63 mm, SDR 17 PN 10*
- *Tronsonul 8 - Nod 3 - SP, L = 11 m, HDPE Dn 125 mm*

Legaturi exterioare ale rezervorului nou :

- *conducta de supraplin, HDPE Dn 140 mm*
- *conducta pentru golirea de fund a rezervorului, HDPE Dn 110 mm*
- *conducta - rezerva de incendiu, HDPE Dn 110 mm*
- *conducta de alimentare a hidrantului pentru masina de pompieri, HDPE Dn 110 mm*


1. TRASAREA LUCRĂRILOR

Trasarea pe teren a construcțiilor se va face ținând cont de planurile de situație anexate la prezentul proiect. Vor fi respectate prevederile STAS 9.824/0-74 „Măsurători terestre. Trasarea pe teren a construcțiilor. Prescripții generale”, STAS 9.824/1-87 „Măsurători terestre. Trasarea pe teren a construcțiilor civile, industriale și agrozootehnice” și STAS 9.824/5-75 „Măsurători terestre. Trasarea pe teren a rețelelor de conducte, canale și cabluri”.

Beneficiarul lucrării, împreună cu proiectantul vor preda către executant - pe baza unui proces verbal, amplasamentele tuturor lucrărilor ce urmează a fi executate. Odată amplasamentele predate, executantul are obligația de a le materializa pe teren prin pichetare cu țărugi. În sarcina acestuia intră și responsabilitatea protejării pichetajului care materializează amplasamentele primite.

❖ Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim admis = 70%
- CUT maxim admis = 1,4
- Regim maxim de înălțime = Parter +1 etaj
- H maxim cornișă = 6,0 m
- H maxim coamă = 8,0 m

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-13-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

- ❖ Retrageri minime, edificabil maxim admis :
 - retras minim 10,0 m față de latura nordică a proprietății;
 - retragere laterala minim 5,0 m față de latura de Vest. ;
 - retragere laterala minim 5,0 m față de latura de Est;
 - retras minim 5,0m față de limita proprietății din partea de Sud;
- ❖ Regim de inaltime maxim admis : Parter+1 etaj ; Rh cornișă maxim= 6,00m;
- ❖ Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării Hmaxim cornișă, POT și CUT.


❖ Se propune un acces carosabil din spațiul public existent și accese în clădiri pentru aprovizionare și mentenanță a obiectivului propus.

Parcarea-gararea – este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcela. Se propun 2 locuri de parcare în incintă cu dimensiunile 5,0 m x 2,50 m pentru locurile de parcare perpendiculare - în unghi de 90° și 6,0 m x 2,50 m pentru locurile de parcare longitudinale, conform **Anexa 3 - NP24/97**. Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996).

- ❖ Obiectivul de investiții este compus din următoarele zone:
 - Zona aferentă **bazinului de stocare a apei potabile și căminul de vane**, poziționate pe o platformă de beton.
 - Zona aferentă **circulației carosabile și pietonale în incintă**
 - Zona SP aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental și de protecție alcătuită din : gazon, arbuști, arbori și plante floricole propuse la nivelul parcelei studiate;
- ❖ Drumurile publice ce delimitează parcela sunt propuse pentru modernizare conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor și a profilului transversal corespunzător drumurilor publice.
- ❖ Suprafața construită maximă - **588,70 mp**;
- ❖ Suprafața desfășurată totală va fi de **1177,40 mp**;
- ❖ Numărul de salariați estimat: 1 salariat.
- ❖ Capacități de transport admise:
 - autoturisme cu masă între 1- 3 tone, respectiv 3-5 tone.

Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL - NC 24601				
SUPRAFETE AFERENTE LOTULUI - NC 24601, din care:	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	PROC.%	SUPRAFATA mp	PROC.%
	841.00		841.00	
- SUPRAFATA INTRAVILAN	443.00	100%	841.00	100%
- SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA:	0.00	0%	588.70	70%
- SUPRAFATA DESFASURATA	<i>0.00</i>	-	<i>1,177.40</i>	-
- SUPRAFATA MAXIMA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE	0.00	0%	84.10	10%
- SUPRAFATA MAXIMA SPATII VERZI	0.00	0%	168.20	20%
SUPRAFATA EXTRAVILAN	398.00		0.00	
UTR 20 - Te - INDICATORI URBANISTICI (valori maxime conform PUG in vigoare pentru Functiunea TE) - parcela studiata: POT max = 70%; CUT max = 1,4 ; Rh max= P+1				

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-14-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

În prezent în zona studiată nu există cursuri de apă astfel încât să fie necesare anumite lucrări hidrotehnice.

3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ

Se propune dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă prin proiectul propus.

3.6.3. CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE

Nu este cazul.

3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Nu este cazul.

3.6.5. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea de alimentare cu energie electrică. Noile construcții se vor racorda la rețeaua publică existent, după caz.

3.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

3.6.7. TELECOMUNICAȚII

Nu este cazul.

3.6.8. GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea și depozitarea selectivă temporară a deșeurilor menajere, cu caracter nepoluant, în container amplasat. Beneficiarii vor încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor periodic, la rampa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarii vor ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Protectia apelor

a) În perioada de construire:

- nu se vor evacua ape uzate în apele de suprafață sau subterane,
- nu se vor manipula sau depozita deșeuri, reziduuri sau substanțe chimice, fără asigurarea condițiilor de evitare a poluării directe sau indirecte a apelor de suprafață sau subterane.

b) În perioada de funcționare:

- Nu este cazul.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-15-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

Protectia aerului**a) În perioada de construire:**

- transportul materialelor de construcție și a deșeurilor rezultate se va face pe cât posibil pe trasee stabilite în afara zonelor locuite,
- se vor alege trasee optime din punct de vedere al protecției mediului pentru vehiculele care transportă materiale de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine; transportul acestor materiale se va realiza cu vehicule acoperite cu prelate și pe drumuri care vor fi umezite.

Protectia împotriva zgomotului

- toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele referitoare la emisiile de zgomot în mediu conform H.G. nr 1756/2006 privind emisiile de zgomot în mediu produse de echipamentele destinate utilizării în exteriorul clădirilor;
- în timpul execuției și funcționării proiectului nivelul de zgomot echivalent se va încadra în limitele SR 10009/2017 - Acustica Urbană - limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS 6156/1986 - Protecția împotriva zgomotului în construcții civile și social-culturale și OM nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Protectia solului

- mijloacele de transport vor fi asigurate astfel încât să nu existe pierderi de material sau deșeuri în timpul transportului.
- utilajele de construcții se vor alimenta cu carburanți numai în zone special amenajate fără a se contamina solul cu produse petroliere.


Modul de gospodărire al deșeurilor

Titularul are obligația respectării prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului României privind protecția mediului nr. 195/2005, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare precum și ale O.U.G. nr. 68/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.

Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
 - prevederea de spații verzi în interiorul incintei
 - menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;
 - prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în incintă;
 - conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca spații verzi;
 - construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agreseze prin masivitate.
- Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:
 - prevenirea apariției deșeurilor;
 - minimizarea cantității de deșeuri produse;
 - promovarea reciclării și reutilizării;
 - optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, întrucât funcțiunea de servicii nu este poluantă și nu afectează mediul înconjurător. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-16-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective. Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

Ținând cont de strategiile privind dezvoltarea localității și amplasarea obiectivului în zonă, beneficiarul dorește dezvoltarea unei zone destinate amenajărilor tehnico – edilitare care să deservească locuitorii satului Pietriceaua.


Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe directe:

Economic: posibile venituri mai mari la bugetul local prin colectarea de taxe și impozite odată cu creșterea numărului de locuitori datorat calității ridicate a locuirii în zonă.

Social: posibilitatea angajării forței de muncă locale pentru asigurarea funcționării activității, specializarea după caz a forței de muncă locale.

Totodată, consecințele indirecte posibile pot fi:

- Atragerea și a altor investitori, în comună în general și în zonă în special;
- Ocuparea terenurilor neutilizate;
- Încurajarea spre revitalizarea zonelor periferice.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-17-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE


- Se propune revitalizarea unei suprafețe de teren de **841,0 mp.**
- Se apreciază că investiția va fi profitabilă din punct de vedere economic atât pentru investitor cât și pentru comunitatea locală prin venituri la bugetul local cât și prin satisfacerea cererii de produse și servicii de calitate ;
 - Indici urbanistici, valori maxime : POT = 70%; CUT =1,4.
 - Proiectantul consideră ca etape de lucru, etapizate, următoarele :
 - obtinerea tuturor avizelor și acordurilor necesare aprobării PUZ;
 - aprobarea PUZ in Consiliul Județean Prahova ;
 - întocmirea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire;

PROIECTANT GENERAL,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,
Manager general,
Madalina SAVOIU

Redactat,
Ing. Anca SOARE

Coordonator,
Urb. Iulia MĂRĂCINEANU

V1R0 – varianta de depunere în circuitul de avize a documentației P.U.Z.

	Beneficiar	COMUNA BREBU	-18-
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	