PLAN URBANISTIC ZONAL
«ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SCOPUL DEZVOLTĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC, DE AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI ȘI CĂI DE ACCES „PRIȘCU RESORT”»

județul Prahova, comuna Valea Doftanei, tarlalele 10 și 11

3

3. REGLEMENTĂRI URBANISTIC - ZONIFICARE

Scara grafică: 0 100 200 100 200

NORD

LOCALIZARE: comuna Valea Doftanei, tarlalele 10 și 11.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: *23986, 23985, 23987 și 24017;*
Numere Cărți Funciare: *23986, 23985, 23987 și 24017.*
PROPRIETAR: **S.C. ASTILARD ODYSSEY S.R.L.**
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN STUDIAT: 399720mp (suprafață măsurată)
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN REGLEMENTAT: 392281mp (suprafață măsurată)

INDICATORII URBANISTICI AI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Pentru fiecare subzonă funcțională în parte se propun următorii indicatorii urbanistici:

- pentru **ISa - SUBZONA CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE**:
  P.O.T.maxim = **50%**
  C.U.T.maxim =**2,5** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime - **P+2E 4E**
  H.maxim construcții = **13m25m**
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **10%**

EXCEPȚII:

Construcții de învățământ - **P.O.T.max. = 25%*, C.U.T. max. = 0,5** ADC/m² teren
*Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:
- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate - **P.O.T.max. = 20%*, C.U.T. max. = 0,4** ADC/m² teren
*Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
- zona ocupată de construcții;
- zona accesuri, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se vor organiza incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:
- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

- pentru **ISc - SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE**:
  P.O.T.maxim = **50%**
  C.U.T.maxim =**2,5** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime - **P+2E 4E**
  H.maxim construcții = **13m25m**
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **5%**

- pentru **ISt1 - SUBZONA CONSTRUCȚII MARI PENTRU TURISM**:
  P.O.T.maxim = **50%**
  C.U.T.maxim =**2,5** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime - **P+2E 4E**
  H.maxim construcții = **13m25m**
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **25%**

- pentru **ISt2 - SUBZONA CONSTRUCȚII MICI PENTRU TURISM**:
  P.O.T.maxim = **50%**
  C.U.T.maxim =**1,0** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime - **P+1E**
  H.maxim construcții = **10m**
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **25%**

- pentru **SP1 - SUBZONA SPORT ȘI AGREMENT**:
  P.O.T.maxim = **50%**
  C.U.T.maxim =**2,5** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime - **P+2E 4E**
  H.maxim construcții = **15m30m**
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **30%**

- pentru **SP2 - SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE**:
  P.O.T.maxim = **5%**
  C.U.T.maxim =**0,05** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime - **P**
  H.maxim construcții = **9m**
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **90%**

- pentru **TE - SUBZONA ECHIPARE EDILITARĂ**:
  P.O.T.maxim = **50%**
  C.U.T.maxim =**0,5** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime - **P**
  H.maxim construcții = **9m**
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **20%**

- pentru **CCr - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ:**
  P.O.T.maxim = **0%**
  C.U.T.maxim =**0** ADC/m² teren
  Regim maxim de înălțime -
  H.maxim construcții -
  Suprafață minimă de spații verzi și plantate - **0%**

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- DEMARCAȚIE SUBZONE FUNCȚIONALE
- LIMITA TERENURILOR REGLEMENTATE, CARE AU GENERAT P.U.Z.
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERITORIALE DE BAZĂ
- LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN

Suprafață totală studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	441509.649	560997.803	9.38
2	441507.449	560988.687	11.27
3	441501.794	560978.942	13.95
4	441498.337	560965.426	15.43
5	441485.455	560956.938	15.61
6	441478.228	560943.107	13.83
7	441465.345	560938.078	14.65
8	441453.405	560929.591	11.23
9	441442.722	560933.048	17.32
10	441425.754	560929.591	17.73
11	441410.358	560920.789	16.22
12	441398.732	560909.473	13.99
13	441387.910	560900.614	9.34
14	441381.626	560893.699	13.15
15	441384.454	560883.954	13.21
16	441384.139	560870.752	21.12
17	441398.593	560855.349	17.79
18	441408.962	560840.889	14.21
19	441413.361	560827.373	11.39
20	441412.104	560816.056	4.25
21	441410.016	560812.353	5.88
22	441407.130	560807.230	3.94
23	441405.190	560803.800	13.95
24	441391.680	560800.340	15.81
25	441381.310	560812.280	28.73
26	441358.370	560829.570	14.93
27	441344.550	560835.230	14.18
28	441330.720	560832.090	8.90
29	441324.750	560825.490	23.89
30	441300.870	560824.860	9.98
31	441292.080	560820.140	11.02
32	441291.450	560809.140	7.65
33	441284.220	560806.630	16.75
34	441268.360	560812.020	18.11
35	441250.440	560814.640	15.09
36	441236.460	560808.960	12.59
37	441232.090	560797.150	13.55
38	441236.900	560784.480	28.77
39	441228.590	560756.940	36.09
40	441218.110	560722.400	16.11
41	441214.610	560706.670	22.84
42	441212.430	560683.930	51.45
43	441200.670	560633.840	229.45
44	440990.480	560725.870	16.73
45	440987.820	560709.350	40.10
46	440983.650	560669.470	20.12
47	440975.990	560650.870	37.15
48	441004.560	560627.130	35.94
49	441036.070	560609.840	28.56
50	441060.120	560594.440	26.48
51	441081.570	560578.920	24.65
52	441101.240	560564.060	23.86
53	441120.430	560549.880	21.82
54	441137.650	560536.480	22.07
55	441154.080	560521.750	23.15
56	441172.400	560507.600	20.65
57	441188.790	560495.040	20.01
58	441205.110	560483.470	20.57
59	441222.930	560473.190	18.41
60	441238.950	560464.110	17.79
61	441254.660	560455.770	15.40
62	441268.120	560448.290	37.30
63	441280.180	560483.590	5.59
64	441285.470	560481.780	103.87
65	441384.710	560451.110	21.82
66	441403.190	560439.500	20.22
67	441400.640	560419.440	62.95
68	441462.800	560409.520	91.86
69	441554.610	560412.400	14.74
70	441569.070	560415.250	15.15
71	441584.160	560413.950	24.19
72	441608.300	560415.490	7.90
73	441616.090	560414.180	11.96
74	441628.030	560414.780	11.51
75	441638.610	560410.240	17.37
76	441655.970	560410.900	56.18
77	441711.420	560419.910	6.80
78	441718.210	560419.610	43.16
79	441760.980	560425.430	25.90
80	441786.370	560430.540	44.99
81	441829.900	560441.890	39.60
82	441867.020	560455.680	17.28
83	441882.160	560464.000	14.37
84	441895.670	560468.900	18.49
85	441911.210	560478.920	7.21
86	441916.220	560484.100	10.61
87	441922.440	560492.690	18.44
88	441929.380	560509.770	16.99
89	441929.960	560526.750	8.94
90	441928.970	560535.640	28.61
91	441925.120	560563.990	19.22
92	441920.150	560582.560	23.04
93	441917.240	560605.420	15.29
94	441917.840	560620.700	10.87
95	441921.490	560630.940	12.66
96	441929.400	560640.830	20.75
97	441947.050	560651.740	22.78
98	441967.250	560662.270	37.12
99	442001.390	560676.850	39.12
100	442035.210	560696.510	27.45
101	442058.320	560711.320	32.09
102	442033.190	560731.270	5.82
103	442028.630	560734.889	345.25
104	441758.200	560949.512	4.99
105	441754.258	560952.571	218.47
106	441583.133	561088.382	112.28
107	441495.187	561158.180	9.61
108	441487.303	561152.693	17.08
109	441470.932	561147.824	24.90
110	441453.719	561129.826	15.19
111	441447.435	561115.995	8.81
112	441442.408	561108.765	5.23
113	441445.236	561104.364	15.47
114	441459.375	561098.078	9.14
115	441465.345	561091.162	6.07
116	441463.146	561085.504	10.56
117	441453.405	561081.417	11.63
118	441441.779	561081.732	10.41
119	441437.380	561072.302	11.63
120	441425.754	561071.987	7.65
121	441424.498	561064.443	14.63
122	441438.637	561060.671	10.03
123	441443.979	561052.184	10.14
124	441449.006	561043.382	9.45
125	441448.378	561033.952	6.68
126	441443.350	561029.551	6.92
127	441443.036	561022.636	13.22
128	441443.665	561009.433	9.11
129	441450.263	561003.146	10.10
130	441460.318	561002.203	19.06
131	441479.170	561005.033	16.10
132	441495.195	561006.604	11.92
133	441506.507	561002.832	5.93

S = 399720mp

REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

EXISTENT *PROPUS*
- LEA 20KV — •ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20KV

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- ZONE PROTEJATE FAȚĂDE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE (LINII DE ÎNALTĂ TENSIUNE)
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APĂ, STAȚIILE DE TRATARE, STAȚII DE EPURARE APE UZATE)

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (EXISTENT / PROPUS)

	EXISTENT S (mp)	EXISTENT P (%)	PROPUS S (mp)	PROPUS P (%)
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII	-	-	280563mp	71,52%
ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	-	-	24810mp	6,33%
ZONA ECHIPARE EDILITARĂ	-	-	14008mp	3,57%
PĂȘUNI	392281mp	100%	-	-
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	-	-	72900mp	18,58%
TOTAL	**392281mp**	**100%**	**392281mp**	**100%**

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - INTRAVILAN

- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
- ZONA ECHIPARE EDILITARĂ
- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

FOLOSINȚA TERENURILOR - EXTRAVILAN

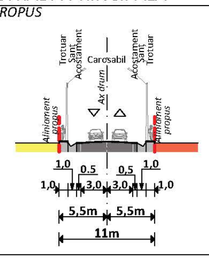
- PĂȘUNI
- FÂNEȚE
- PĂDURI
- APE

SUBZONE FUNCȚIONALE - INTRAVILAN

ISa	SUBZONA CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE
ISc	SUBZONA CONSTRUCȚII COMERCIALE
ISt1	SUBZONA CONSTRUCȚII MARI PENTRU TURISM
ISt2	SUBZONA CONSTRUCȚII MICI PENTRU TURISM
SP1	SUBZONA SPORT ȘI AGREMENT
SP2	SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE
TE	SUBZONA ECHIPARE EDILITARĂ
CCr	SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

PROFIL STRADAL 1-1
STRADĂ PRINCIPALĂ

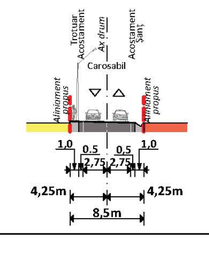
PROFIL PROPUS



sc. 1:500

PROFIL STRADAL 2-2
STRADĂ SECUNDARĂ

PROFIL PROPUS



sc. 1:500

Prezenta documentație urbanistică a fost întocmită pe baza lucrărilor topografice realizate de S.C. MISS GEOTOPO LAND SRUVEYING S.R.L., ing. Savu A. Mihai Sebastian, autorizat de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie categoria A, seria ROB-F, nr. 1782 (data: martie 2024)

Dorin Vladescu
Digitally signed by Dorin Vladescu
Date: 2026.05.08 13:21:28 +03'00'

PROIECTANT GENERAL: **S.C. HOUSE CONSULT S.R.L.**	Adresă: Bdul. Ion Mihalache, nr. 150 B, Sectorul 1, București E-mail: houseconsult.bilban@yahoo.com Telefon: 0721 295 245, 0722 565 446	C.U.I. 17617974 J40/9325/2005	
PROIECTANT DE SPECIALITATE - ARHITECTURĂ: **S.C. ARKIDAVA STUDIO S.R.L.**	Adresă: strada Barbu Văcărescu, nr. 123, Sectorul 2, București E-mail: office@arkidava.com Telefon: 0753 120 288, 0773 943 457	C.U.I. 41097700 J40/6254/2019	
PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**	C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **COMUNA VALEA DOFTANEI** Investitor: S.C. ASTILARD ODYSSEY S.R.L.	Proiect nr.: 40/2024

Specificație	Nume	Semnătură	Scara:	Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL «ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU SCOPUL DEZVOLTĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC, DE AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI ȘI CĂI DE ACCES „PRIȘCU RESORT”» *județul Prahova, comuna Valea Doftanei, tarlalele 10 și 11*	Faza: P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Urb. Vlădescu Dorin		1:2000		
PROIECTAT					
DESENAT	Arh. Ion Radu Mihnea		Data: 11.2024	Titlul planșei: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planșa nr: 3