

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE

**pentru aprobare ”PUZ –Revizuire funcțională (Sstud=10670 mp) în vederea
parcelării pentru construire locuințe” în orașul Breaza, str. Erou Miron Căproiu,
nr. 123B, nr. cadastral 20023**

Având în vedere referatul de aprobare nr. 9826/22.03.2024 formulat de dl.Novac Bogdan Cristian, Primarul orașului Breaza;

Ținând seama de :

- raportul de specialitate nr.12563/17.04.2024 întocmit de reprezentantul Compartimentului UAT din cadrul Primăriei orașului Breaza;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului si urbanism, ecologie si protectia mediului din cadrul Consiliului Local al orasului Breaza;
- avizul nr.12670/18.04.2024 al secretarului general al orasului Breaza;

Luând act de :

- punctul de vedere favorabil nr. 25601/25.10.2023 al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Prahova,;
- adresa nr. 2823/12.03.2024 a Consiliului Județean Prahova;
- avizul arhitectului șef al orașului Breaza înregistrat sub nr. 9392/19.03.2024

În conformitate cu prevederile:

- art. 27¹ 32, 47 și 56 , din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificată și completată
 - art. 28 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism , aprobate prin Ordinul 233/2016 ;
 - 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, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.129 alin. (6) lit c raportat la alin. (2) lit. c din OUG nr. 57/2019 –Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.139 alin. (1), (3) lit.e și art. 196 alin. (1) lit. a din Codul administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Aprobă Planul Urbanistic Zonal- Revizuire funcțională (Sstud=10670 mp) în vederea parcelării pentru construire locuințe” în orașul Breaza, str. Erou Miron Căproiu, nr. 123B, nr. cadastral 20023, beneficiar Ilie Marian, Minea Vlad-Costel, Stratianu Valeria și Iuco Energy SRL, proiectant One Design SRL, anexat prezentei.

Art.2. (1) Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul de construire, până la obținerea autorizației de construire.

(2) Perioada de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal este până la aprobarea noului Plan Urbanistic General, dar nu mai mult de 3 ani.

Art.3. Compartimentul UAT din cadrul Primăriei oraşului Breaza, se preocupă de aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Serviciului Administraţie Publică Locală, Prefecturii Prahova şi Compartimentul UAT din cadrul Primăriei oraşului Breaza.

Preşedinte de şedinţă,
Consilier local,

Richea Gheorghe



Contrasemnează,
Secretar general oraş,
Goran Maria-Cătălina



Breaza, 25 aprilie 2024
Nr. 53



**PUZ - Revizuire zona functionala in vederea
parcelarii pentru construire de locuinte**

Presedinte de sedinta,
RACHEA GHEORGHE

Secretar general oras,
GORAN MARIA CĂTĂLINA

Volumul I

Memoriu General



Amplasament - str. Erou Miron Caproiu, nr. 123B, loc. Breaza de Jos, jud. Prahova, NC 20023

Beneficiar - Ilie Marian, Minea Vlad-Costel, Stratianu Valeria si Iuco Energy SRL

Nr. proiect - 358/21BRZ

Faza de proiectare – PUZ – Plan Urbanistic Zonal

Proiectant General - One Design S.R.L.

Versiunea 2 – decembrie 2023

COLECTIV ELABORARE

PUZ - Revizuire zona functionala in vederea parcelarii pentru construire de locuinte

Manager de proiect

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN



Sef de proiect

arh. urb. Paul SAMSONESCU



Proiectant

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN



arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU



arh. Alina Stefania DOBRE



Cuprins

Sectiunea 1. Introducere.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2. Obiectul PUZ	6
1.2.1. Solicitari ale temei-program	6
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata	6
1.3. Surse documentare	6
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.....	6
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.....	6
1.3.3. Date statistice.....	6
1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.....	6
Sectiunea 2. Studiul actual al dezvoltarii	7
2.1. Evolutia zonei	7
2.1.1. Date privind evolutia zonei	7
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii	7
2.1.3. Potential de dezvoltare	7
2.2. Incadrarea in localitate	7
2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii	7
2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.3.1. Relieful.....	8
2.3.2. Reteaua hidrografica.....	8
2.3.3. Clima	8
2.3.4. Conditii geotehnice	8
2.3.5. Riscuri naturale	9
2.3.6. Riscuri antropice	9
2.4. Circulatia.....	9
2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz	9
2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de	

realizare a unor artere noi, capacitati si trase ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati 10

2.5. Ocuparea terenurilor	10
2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata	10
2.5.2. Relationari intre functiuni	10
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	10
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit	10
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	10
2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi	11
2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	11
2.5.8. Principalele disfunctionalitati	11
2.6. Echipare edilitara	11
2.6.1. Retele de distributie apa potabila	11
2.6.2. Retele de canalizare	11
2.6.3. Retele de transport energie electrica	11
2.6.4. Retele de telecomunicatie	11
2.6.5. Surse si retele alimentare cu caldura	11
2.6.6. Posibilitati de alimentare cu gaze naturale	11
2.7. Probleme de mediu	12
2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit	12
2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice	12
2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona	12
2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie	12
2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz	12
2.8. Optiuni ale populatiei	12
Sectiunea 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica	13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2. Prevederi ale PUG	13
3.3. Valorificarea cadrului natural	13
3.4. Modernizarea circulatiei	13
3.5. Zonificarea functionala – reglementare, bilant teritorial, indici urbanistici	14
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	15
3.7. Protectia mediului	16

3.8. Obiective de utilitate publica	16
Sectiunea 4. Concluzii – masuri in continuare	16

Secțiunea 1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării

PUZ - Revizuire zona functionala in vederea parcelarii pentru construire de locuinte

Intocmirea documentatiei P.U.Z. in baza avizului de oportunitate pentru zona de urbanizare nr. 4776/20.05.2022 emis de catre Consiliul Judetean Prahova si avizul de oportunitate nr. 20998/12.07.2022 emis de Primaria Orasului Breaza.

Beneficiar

Nume	Ilie Marian, Minea Vlad-Costel, Stratianu Valeria si Iuco Energy SRL
Adresa	Bucuresti, Sector 6
Telefon/Fax	0731.792.022
Reprezentant legal	ONE DESIGN S.R.L. prin procura de reprezentare

Proiectant general

ONE DESIGN S.R.L.

Sediu social: Str. Matei Basarab nr. 90, bl. L118A, sc.2, parter, ap.10, cam.1, Sector 3, Bucuresti, 030657

Tel/Fax: 021.332.50.56
 Email: office@1design.ro
 R.C.: J40/10827/2003
 CUI: RO15655637

Subproiectanti

Abilitati conform listelor pe specialitati:

- Studii de mediu
- Studiu geotehnic
- Studiu de circulatii
- Studiu de retele tehnico-edilitare

Colaboratori

Nu este cazul

Data elaborarii

Prezenta documentatie a fost elaborata in luna iulie 2022 – Versiunea 0

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Tema program solicita elaborarea documentatiei necesare pentru a permite urbanizarea parcelelor identificate prin CF nr. 20023 in vederea parcelarii pentru construire de locuinte.

Prin demersul de urbanizare se vor defini criteriile si cerintele care se impun pentru:

- Revizuirea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului in relatie cu planurile de urbanism aprobate in zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Trasarea si profilarea viitoarelor drumuri in corelare cu cele existente sau prevazute prin planurile de urbanism;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Asigurarea unei dezvoltari durabile a zonei.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001;
- Planul de Amenajarea Teritoriului Judetean (P.A.T.J.), elaborat de INCD URBANPROIECT aprobat cu HCL nr. 64/2004;
- Plan Urbanistic General al Orasului Breaza – aprobat prin HCL nr. 15/2007, HCL nr. 8/2017 si HCL nr. 56/2020;
- Aviz de oportunitate nr. 20998 din data de 12.07.2022 emis de Primaria Orasului Breaza.

1.3.2. Lista studiilor de fundamenteare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic intocmit de catre ing. Mihai Mitu si receptionat de catre OCPI cu procesul verbal de receptie nr. 1799 / 2022
- Studiu geotehnic intocmit de catre Livsim Policom S.R.L. prin ing. geolog Liviu Draganescu
- Studiu de circulatii intocmit de catre ing. Cristian Caita
- Studiu privind retelele tehnico-edilitare intocmit de catre ing. Cristian Caita

1.3.3. Date statistice

Nu este cazul.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

In zona limitrofa amplasamentului studiat nu exista documentatii de urbanism aprobate

Sectiunea 2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Conform Planului Urbanistic General al orasului Breaza din punct de vedere al categoriei de dezvoltare si al eventualelor servituti, zona de studiu definita prin avizul de oportunitate este situata in intravilanul orasului si se incadreaza in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- Conform plansa 3 din PUG – zona dotari si unitati economice propuse – servicii de asistenta medicala de interes local
- Conform plansa 4 din PUG – UTR L1 – subzona locuinte individuale P+2E situate in interiorul zonei protejate a monumentelor istorice

Terenurile care fac obiectul investitiei sunt libere de constructii.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Nu este cazul.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Prin pozitie si accesibilitate zona prezinta un potential de dezvoltare important.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona de reglementare a prezentei documentatii are o suprafata totala de 10670mp masurata si este situata in intravilanul Orasului Breaza, CF nr. 20023. Zona de reglementare este delimitata astfel:

- la NORD: imobil necadastrat de la nr. 123C cu acces din str. Erou Miron Caproiu;
- la EST : str. Erou Miron Caproiu
- la SUD: imobilul cu NC 29702, imobil necadastrat, imobilul cu NC 27899, imobil necadastrat
- la VEST : imobil necadastrat avand nr. 1A cu acces din Aleea Lalelelor, imobilul cu NC 29311, imobilul cu NC 27145, imobil necadastrat avand nr. 22 cu acces din str. Erou Plutonier Radulescu, imobil necadastrat avand nr. 26A cu acces din str. Erou Plutonier Radulescu.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

In prezent relationarea amplasamentului cu restul orasului se realizeaza prin intermediul strazii Erou Miron Caproiu nedeservita de ruta de transport public. Amplasamentul beneficiaza de acces direct la retelele de utilitati publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Este elementul predominant al peisajului subcarpatic, fiind alcatuit din aliniamente de dealuri si vai, cu directia NNW-SSE. Inaltimile scat treptat de la 800-1000m in zona de contact cu muntele, dominand mica depresiune de contact a Comarnicului, la 400-450 m in jurul spatiului depresionar, neted sau usor valurit al Campinei. Pe interfluviul Prahova - Provita dealurile cele mai semete sunt Plaiu. Lazu, Gurga, Talga. Aceste culmi au aspect de cuate, sapate in conglomerate burdigaliene si reprezinta forme de maturitate apatinand unor suprafete de eroziune. La est de Prahova, interfluviul Prahova - Campinuta are o fizionomie asemanatoare. Cele mai mici altitudini apar de-a lungul vailor. Principala vale este a raului Prahova, o vale transversala, antecedenta. Tot vai transversale sunt si Provita cu afluentul sau Tarsa si ca mai mare parte a paraului Campinuta. Pe teritoriul administrativ al orasului Breaza singura vale importanta care nu respecta directia N-S este Valea Beliei, situata in zona de contact Carpati - Subcarpati, avand o directie NNW - SSE.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Intreaga retea hidrografica de pe teritoriul statiunii de astazi este tributara raului Prahova afluent al Ialomitei, care o strabate de la nord la sud pe o lungime de 11 kilometrii, avand o panta de 9,9 m/km si un debit mediu de 7 m³/s. In lunile mai-iunie debitele pot depasi insa 80m³/s (ex.19 iunie 1985 = 84.9 m³/s sau 15 mai 1984 = 134 m³/s). Debiturile minime apar la inghet in luna ianuarie, cand se pot inregistra sub 2m³/s.

2.3.3. Clima

Clima in orasul Breaza este una temperat - continentala datorita asezarii acestuia. Cea mai rece luna este ianuarie, cu o medie de -1,90°C iar luna cea mai calda este iulie, cu o medie de 19,6°C.

Temperatura medie anuala este de 9,30°C, lucru ce poate fi considerat ca o evidentiere a caracterului temperat-continental al climei.

La Breaza umiditatea relativa a aerului este mai mica vara (62-72%) si maxima iarna (76-80%). Evolutia aproximativ uniforma a umiditatii aerului se datoreaza pozitiei apropiate de zonele inalte din jur si vegetatiei bogate chiar daca uneori pot avea loc influente asupra valorilor de umiditate datorita racirilor radiative din noptile senine sau ca urmare a aparitiei fenomenului de inversiune termica.

Numarul mediu de zile cu cer senin in orasul Breaza este cuprins intre 8,1 zile in februarie si 15,6 zile in august, inregistrand un total anual mediu de 129,3 zile. Acest numar mare de zile senine, asigura conditii favorabile efectuarii climatoterapiei, helio si aeroterapiei si desigur, turismului.

Precipitatiile atmosferice prezinta un anumit grad de variabilitate si sunt suficiente in tot cursul anului.

In orasul Breaza circulatia predominanta a aerului se face pe directia N-S, datorita orientarii Vail Prahovei si a dispunerii dealurilor si a principalilor versanti muntosi din apropiere. Aeroionizarea predominant negativa a aerului din zona parcului si a centrului de sanatate "Eden" completeaza in mod favorabil proprietatile climatului localitatii.

2.3.4. Conditii geotehnice

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este la 0,8-0,9 m de la cota terenului natural neacoperit.

Incadrarea amplasamentului in zone de risc (cutremur, alunecari de teren, inundatii):

- in conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a – Zone de risc, zona orasului Breaza se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren categoria de risc „ridicat”

2.3.5. Riscuri naturale

Zonarea seismica

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei, zona valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare la cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMP=225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, localitatea Breaza conform P100/1-2013, se incadreaza in zona seismica $a_g = 0,35g$ si o perioada de control $T_c = 0,7$ sec.

Conform SR 11100-1/1993 amplasamentul se incadreaza in zona macroseismica de gradul 81 pe scara MSK.

Stabilitatea

- terenul se prezinta stabil, fara urme sau forme de degradare prin alunecare neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor si/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prabusiri de teren, eroziuni, modificari de orizontaltate
- din studiul geotehnic rezulta ca panza freatica a fost interceptata intre -9,00m cu variatii pe verticala asteptate de cca 1,0-1,5m in functie de regimul pluviometric.

Inundabilitatea

In conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a – Zone de risc, zona orasului Breaza nu este afectata de inundatii pe cursuri de apa sau pe torenti.

2.3.6. Riscuri antropice

Nu au fost identificate riscuri antropice.

2.4. Circulatia

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz

Accesul auto si pietonal catre terenul studiat se realizeaza din str. Erou Miron Caproiu la circa 400m distanta fata de bd. Republicii (DJ101R).

Principalele disfunctionalitati constatate:

- carosabil din pietris
- lipsa trotuare si rigole
- profil transversal variabil. In zona intersectiei cu str. Morii, latimea str. Erou Miron Caproiu are aproximativ 4m.

2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Str. Erou Miron Caproiu un carosabil cu latime variabila intre 4 si 7m latime si are o suprafata de circulatie din pietris. Strada nu are amenajate trotuare si rigole.

In urma analizei traficului existent si a retelei de cai de comunicatii s-au identificat urmatoarele disfuncțiuni:

- pe str. Erou Miron Caproiu sunt are carosabil din pietris si nu are amenajate trotuare si rigole.
- strada are un profil transversal variabil

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In zona studiata functiunea dominanta este cea de locuire, preponderent locuinte individuale.

2.5.2. Relationari intre functiuni

In urma analizei PUG Orasul Breaza conform plansa 3 din PUG – zona dotari si unitati economice propuse – servicii de asistenta medicala de interes local, in timp ce conform plansa 4 din PUG – UTR L1 – subzona locuinte individuale P+2E situate in interiorul zonei protejate a monumentelor istorice.

Conform RAN si LMI cel mai apropiat monument este Biserica Sf. Nicolae de la Breaza de Jos, amplasat pe Bd. Republicii nr. 13, oras Breaza, jud. Prahova, cod RAN 131112.01, cod LMI PH-II-m-A-16367, aflat la o distanta de aproximativ 1,4km fata de amplasamentul studiat.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In general loturile din zona sunt de dimensiuni generoase, 800-1000mp, fiind ocupate de locuinte si eventuale anexe gospodaresti, existand suficiente parcele neconstruite.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Conform PUG Orasul Breaza din punct de vedere morfologic zona de locuit are un parcellar rezultat din evolutia in timp a localitatii, creata prin lotizarea unor terenuri mai mari si prin extinderea localitatii pe teren agricol. Aspectul exterior al constructiilor cu toate elementele sale apartine spatiului public. Examinarea caracteristicilor proiectului de integrare in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica si a traditiei locale trebuie sa aiba in vedere conformarea volumetrica a proportiilor si a fatadelor constructiei, materiale pentru finisaje exterioare si invelitoare, culori si detalii ale ansamblului integrator, aspecte in general respectate in zona de studiu.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona de servicii se afla in proximitatea amplasamentului situandu-se intr-o raza de 7-800m.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Tinand cont ca zona de studiu nu este echipata/construita, nu exista spatii verzi amenajate.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu au fost identificate riscuri naturale.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

Necorelarea intre plansele nr. 3 si 4 din PUG Orasul Breaza privind zonificarea functionala, determinata cel mai probabil de o fosta constructie care avea initial destinatie medicala, nefinalizata si ulterior tranzactionata intre diverse societati cu capital de stat si privat, rezultatul final fiind desfiintarea acesteia in vederea eliberarii amplasamentului si compactarea straturilor de teren afectate de operatiunea de desfiintare asa cum reiese din rapoartele de incercari privind stabilitatea terenurilor.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Retele de distributie apa potabila

Pe strada Erou Miron Caproiu exista retea de distributie a apei potabila, care in urma realizarii operatiunii urbanistice se va extinde pentru deservirea parcelelor propuse prin documentatia de urbanism de fata.

2.6.2. Retele de canalizare

Pe strada Erou Miron Caproiu exista retea de canalizare menajera, modernizata recent si care in urma realizarii operatiunii urbanistice se va extinde pentru deservirea parcelelor propuse prin documentatia de urbanism de fata.

2.6.3. Retele de transport energie electrica

Pe strada Erou Miron Caproiu exista retea de distributie a energiei electrice, care in urma realizarii operatiunii urbanistice se va extinde pentru deservirea parcelelor propuse prin documentatia de urbanism de fata.

2.6.4. Retele de telecomunicatie

Pe strada Erou Miron Caproiu exista retea de telecomunicatii terestre, care in urma realizarii operatiunii urbanistice se va extinde pentru deservirea parcelelor propuse prin documentatia de urbanism de fata.

2.6.5. Surse si retele alimentare cu caldura

Pe strada Erou Miron Caproiu nu exista retea de distributie a agentului termic.

2.6.6. Posibilitati de alimentare cu gaze naturale

Pe strada Erou Miron Caproiu exista retea de distributie a gazelor naturale, care in urma realizarii operatiunii urbanistice se va extinde pentru deservirea parcelelor propuse prin documentatia de urbanism de fata.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Peisajul este specific localitatilor din zona de sub-munte, terenurile fiind putin ocupate de constructii, cu suprafete libere de teren considerabile.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

A se vedea punctele 2.3.5 si 2.3.6

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

In urma studiului topografic nu au fost identificate retele tehnico-edilitare care sa impactiveze amplasamentul studiat.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata si a amplasamentului nu au fost identificate elemente de patrimoniu care necesita masuri de protectie.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Prin asezarea geografica localitatea are un potential turistic, dar in cazul amplasamentului studiat nu au fost identificate optiuni de dezvoltare in aceasta directie, totusi a fost prevazut in RLU posibilitatea construirii de mici unitati de agroturism.

2.8. Optiuni ale populatiei

Conform raportului de informarea populatiei privind intentia de elaborare a PUZ emis de Primaria Orasului Breaza sub nr. 32500/09.12.2021 in perioada 09.11.2021-09.12.2021 a fost expus la amplasament panoul de informare, montajul acestuia fiind consemnat prin adresa cu nr. 514/08.11.2021. In raport se consemneaza faptul ca nu au fost inregistrate solicitari catre proiectant, beneficiar sau UAT.

Conform raportului de informarea populatiei privind elaborare a PUZ emis de Primaria Orasului Breaza sub nr. 26104/4/C/b/30 din 06.10.2022 in perioada 26.07.2022 – 24.08.2022 fost expus la amplasament panoul de informare, montajul acestuia fiind consemnat prin adresa cu nr. 22237/26.07.2022. In raport se consemneaza faptul ca nu au fost inregistrate solicitari catre proiectant, beneficiar sau UAT.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ, tinand cont de disfunctionalitatile identificate in PUG, de intentia de dezvoltare urbanistica a beneficiarului precum si de faptul ca locuitorii orasului Breaza nu au emis opozitii si nu au solicitat clarificari, se poate intelege ca acestia nu au obiectiuni si se poate proceda la aprobarea PUZ de catre CJ Prahova in cadrul CTATU pentru a fundamenta avizul arhitectului sef al judetului, iar ulterior documentatia sa intre in informare publica premargator adoptarii acesteia prin hotarare de catre Consiliul Local al orasului Breaza.

Secțiunea 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic întocmit prezintă un teren relativ plat cu diferențe de nivel de maxim 50cm.

Studiul geotehnic prezintă un teren având o presiune convențională de 280Kpa la o adâncime de 2,00m putându-se realiza un sistem de fundare directă prin utilizarea fundațiilor continue de beton armat legate pe ambele direcții pentru a se realiza o fundație rigidă. Tasările terenului se vor consuma în timp scurt.

În interiorul terenului se va amenaja o stradă cu lățimea de 11 m după cum urmează: două trotuare de 1m, spațiu verde de un metru pe o parte, două benzi de circulație dublu-sens a câte 3,50 m fiecare și un spațiu carosabil suplimentar de 1 m lățime. În capătul străzii este amenajat un spațiu de întoarcere al autovehiculelor.

Studiul privind rețelele tehnico-edilitare propune ca furnizorul de utilități apă/canal prin strategia de dezvoltare a rețelelor din zonă, în funcție de extinderea numărului de consumatori și a solicitărilor de consum menajer, trebuie să implementeze:

- construirea de bazine de retenție apă pluvială în perimetrul proprietăților cu livrare apă pluvială în rețeaua nouă de canalizare la debite constante impuse prin avize de racordare definitive.

Furnizorii de utilități energie electrică și telecomunicații, prin strategia de dezvoltare a rețelelor din zonă, în funcție de extinderea numărului de consumatori și a solicitărilor de consum, să implementeze noi rețele, rețele care să asigure o bună funcționare a serviciilor.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al orașului Breaza zona de studiu definită prin avizul de oportunitate este situată în intravilanul orașului și se încadrează în următoarele unități teritoriale de referință:

- Conform planșa 3 din PUG – zona dotări și unități economice propuse – servicii de asistență medicală de interes local
- Conform planșa 4 din PUG – UTR L1 – subzona locuințe individuale P+2E situate în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice.

Prin documentația PUZ propusă se dorește revizuirea acestor prevederi în scopul corelării acestora în vederea realizării unei parcelări pentru locuințe, operațiune care va conduce la realizarea unei cai de acces dimensionată corespunzător și extinderea rețelelor edilitare pentru asigurarea utilitatilor publice pentru noile imobile.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere proximitatea pădurii se va sublinia conceptul de infrastructură verde prin propunerea unei vegetații de aliniament, în lungul drumului de acces nou propus și dublarea împrejmuirilor edificate cu gard verde.

3.4. Modernizarea circulației

Investiția propusă are o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă. Traficul prognozat de maxim 22 de vehicule pe ora reprezintă sub 4% din capacitatea maximă de circulație a unei benzi pe str. Erou Miron Caproiu.

Pentru remedierea disfuncțiilor constatate se recomandă următoarele măsuri:

- Accesul auto din str. Erou Miron Caproiu va avea instalate semnele rutiere STOP și TRECERE DE PIETONI
- Administratorul str. Erou Miron Caproiu va moderniza strada prin asfaltarea acesteia și amenajarea de trotuare și rigole.

În interiorul terenului se va amenaja o stradă cu lățimea de 11 m după cum urmează: două trotuare de 1m, spațiu verde de un metru pe o parte, două benzi de circulație dublu-sens a câte 3,50 m fiecare și un spațiu carosabil suplimentar de 1 m lățime. În capătul străzii este amenajat un spațiu de întoarcere al autovehiculelor.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementare, bilanț teritorial, indici urbanistici

Bilanț teritorial de zonă comparativ (existent-propus)

Indicii de utilizare a întregii proprietăți Str. Miron Caproiu, nr. 123B:

	BILANT EXISTENT	BILANT PROPOS
Suprafața teren: 10670 mp din măsuratori		
Regim de înălțime	P+2E	P+2E
POT	35%	35%
CUT	1,00	1,00
Spații verzi	30%	30%
Locuri de parcare	min 1/lot	min 1/lot

Principalii indici urbanistici ai PUZ propusi pe funcțiuni și categorii de intervenție (POT și CUT)

Subzona L1a

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Se admite un POT maxim de 35%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Se admite un CUT maxim de 1,00.
- Numărul de loturi și suprafețele acestora rezultate în urma parcelării este:

Nr.	Denumire	Suprafața (mp)
1	Parcela nr. 1	852,70
2	Parcela nr. 2	865,15
3	Parcela nr. 3	872,55
4	Parcela nr. 4	869,10
5	Parcela nr. 5	848,90
6	Parcela nr. 6	967,38
7	Parcela nr. 7	894,68
8	Parcela nr. 8	740,74
9	Parcela nr. 9	809,88
10	Parcela nr. 10	807,70
11	Parcela nr. 11	733,79
Subtotal parcelări		9262.57
12	Drum de acces	1407,43
	Total	10670

Subzona T1

- Nu este cazul

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

Alimentarea cu apă

Imobilul propus prin PUZ se va alimenta cu apă potabilă din rețeaua de apă potabilă existentă pe str. Erou Miron Caproiu.

Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor propuse prin PUZ, se va realiza printr-un racord general nou prevăzut cu cămin de vane. Căminul cu vane din PVC va fi amplasat în interiorul terenului la limita proprietății. Bransamentul va fi executat din teava PEID, PN10, De100mm cu racordare la rețeaua publică de apă existentă pe str. Erou Miron Caproiu. Teava tip PEID De 100 mm aferentă racordului se va monta îngropat sub cota de îngheț (la -1,10 m față de cota terenului finit). Racordul asigură prin capacitatea lui de transport apă potabilă rețelelor interioare ansamblului rezidențial.

Fiecare clădire din interiorul ansamblului de locuințe va avea bransamentul de apă propriu, bransament echipat cu cămin cu apometru (CA). Se anexează prezentului memoriu general memoriul tehnic de arhitectură pentru obiectivul de investiții propus.

Canalizare

Complexul propus prin PUZ va fi bransat la colectorul existent de pe str. Erou Miron Caproiu.

Apele uzate menajere și/sau pluviale colectate prin instalațiile interioare ale ansamblului rezidențial vor fi evacuate la cămine de inspecție amplasate lângă limita de proprietate, amplasate în interiorul proprietății la 1.00 m față de limita proprietății generale. Căminele de inspecție din PVC din perimetrul ansamblului de locuințe colective vor fi legate la rețelele publice de canalizare prin intermediul unor racorduri noi de canalizare executate din tub PVC-KG, SN8.

Racordurile de canalizare executate din tub de min 250mm vor fi montate sub adâncimea de îngheț, conform standardelor în vigoare (STAS 6054/77).

Documentația tehnică de racordare a ansamblului de locuințe colective la colectorul stradal amplasat pe strada Erou Miron Caproiu va fi întocmită la faza de obținere a autorizației de construire.

Alimentare cu energie electrică

Energia electrică va fi asigurată din rețeaua publică existentă în zonă printr-un racord montat îngropat. Contorizarea consumului de energie electrică se va face la nivelul de consumatori generali.

Analiza tehnică și execuția racordului general de alimentare cu energie electrică, precum și echiparea transformatorului (dacă este cazul) se va face de către Distribuție Energie Electrică România.

Rețelele de alimentare cu energie electrică a clădirii se vor executa cu cablu montat îngropat, conform documentațiilor tehnice elaborate de firme autorizate în domeniu.

Clădirea va fi prevăzută cu instalație de priză de pământ și paratrăsnet.

Telecomunicatii

În măsura în care operatorii de telecomunicații și CATV ale rețelelor terestre vor dori extinderea acestora vor fi analizate opțiunile de către fiecare operator în parte. În situația în care se vor utiliza sistemele de transmisie-recepție prin satelit se va avea în vedere amplasarea antenelor astfel încât să nu deranjeze arhitectura.

Alimentare cu caldura: nu este cazul

Alimentare cu gaze naturale

Complexul imobil propus prin PUZ se va bransa la rețeaua de gaz existent de pe str. Erou Miron Caproiu.

Din conducta stradala amplasata pe str. Erou Miron Caproiu se va executa pentru ansamblul de locuinte, un racord general din teava PE De 90 mm, montat îngropat la cca -0,90 m fata de cota finita a strazii, racord prevazut cu un regulator general conform NTPEE-2008. Regulatorul general de gaze se va monta într-o firida amplasata la limita obiectivului. Din bransament gazul este distribuit spre consumatori individuali prin rețele interioare aferente ansamblului rezidential.

Analiza soluțiilor constructive aferente bransamentului la rețeaua de alimentare cu gaz natural din perimetrul studiat se va face numai de firme autorizate în domeniu.

Gospodarie comunala: nu este cazul

3.7. Protecția mediului

În temeiul deciziei Agenției pentru Protecția Mediului Prahova cu nr. 120/15664/23.11.2022 s-a decis ca planul PUZ „Revizuire zona funcțională în vederea parcelării pentru construire de locuinte” nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și va fi supus adoptării fără aviz de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona de analiză precum și în zona de reglementare nu există imobile, teren și/sau clădiri de utilitate publică sau aflate în proprietate instituțiilor publice.

Ulterior aprobării PUZ beneficiarul nu va ceda drumul interior propus prin planșa de reglementări către Primăria Orasului Breaza.

Sectiunea 4. Concluzii – masuri în continuare

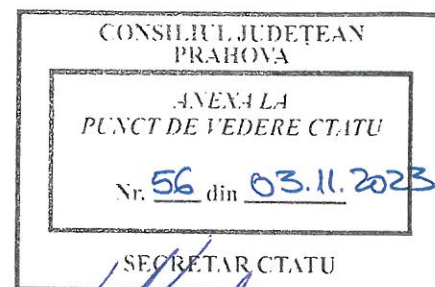
Conform măsurilor propuse prin memoriul general, regulamentul local de urbanism, în baza studiilor de fundamentare, considerăm ca documentația întocmită creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, cu beneficii pe termen mediu și lung pentru zona reglementată în particular și pentru orașul Breaza în general.



PUZ - Revizuire zona functionala in vederea parcelarii pentru construire de locuinte

Volumul II

Regulament Local de Urbanism



Amplasament - str. Erou Miron Caproiu, nr. 123B, loc. Breaza de Jos, jud. Prahova, NC 20023

Beneficiar - Ilie Marian, Minea Vlad-Costel, Stratianu Valeria si Iuco Energy SRL

Nr. proiect - 358/21BRZ

Faza de proiectare – PUZ – Plan Urbanistic Zonal

Proiectant General - One Design S.R.L.

Versiunea 2 – decembrie 2023

COLECTIV ELABORARE

PUZ - Revizuire zona functionala in vederea parcelarii pentru construire de locuinte

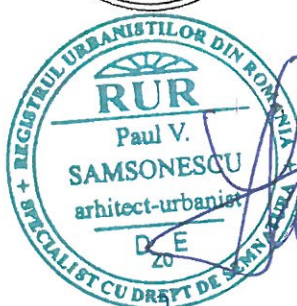
Manager de proiect

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN



Sef de proiect

arh. urb. Paul SAMSONESCU

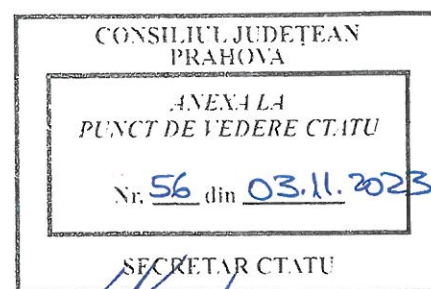


Proiectant

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

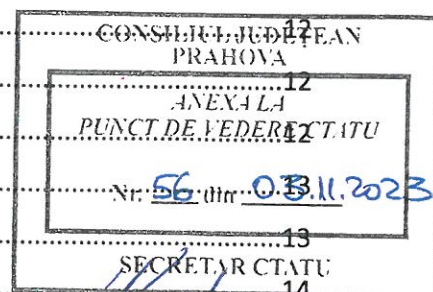
arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU

arh. Alina Stefania DOBRE

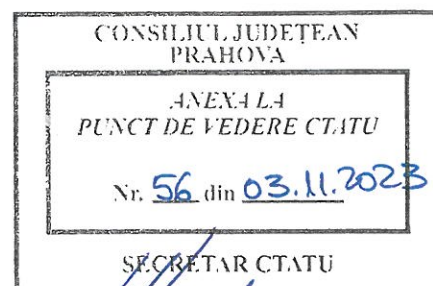


Cuprins

Sectiunea 1. Dispozitii generale	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
1.2. Baza legala a elaborarii.....	4
1.3. Domeniul de aplicare	6
1.4. Conditionari primare	7
Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	8
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....	8
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	8
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	9
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	9
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara	9
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri	10
Sectiunea 3. Zonificarea functionala	11
3.1. Unitati si subunitati functionale.....	11
Sectiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale.....	12
L1a.....	12
Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2E niveluri	12
4.1. Utilizare functionala	12
4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	12
4.3. Circulatii si accese	12
4.4. Stationarea autovehiculelor	13
4.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor	14
4.6. Aspectul exterior al cladirilor	14
4.7. Conditii de echipare edilitara	14
4.8. Spatii libere si spatii plantate.....	14
4.9. Imprejmuiri	14
4.10. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	15
T1	15



Subzona cailor de comunicatie rutiera	15
4.11. Utilizare functionala	15
4.12. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	15
4.13. Circulatii si accese	16
4.14. Stationarea autovehiculelor	16
4.15. Inaltimea maxima admisa a cladirilor	16
4.16. Aspectul exterior al cladirilor	16
4.17. Conditii de echipare edilitara	16
4.18. Spatii libere si spatii plantate.....	16
4.19. Imprejmuiri	16
4.20. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	16
Sectiunea 5. Reglementari pentru zone ce nu pot fi schimbate prin documentatii de urbanism	17
Sectiunea 6. Glosar de termeni utilizati	18



Secțiunea 1. Dispoziții generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

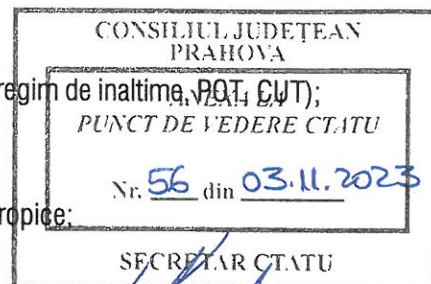
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărârea Consiliului Local al Orasului Breaza.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z.

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea accesului pe parcelă;
- Schimbarea zonificării funcționale;
- Indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, PGT, CPT);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Asigurarea parcarii și garării în interiorul parcelei;
- Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

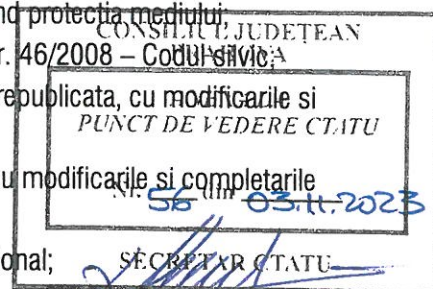


1.2. Baza legală a elaborării

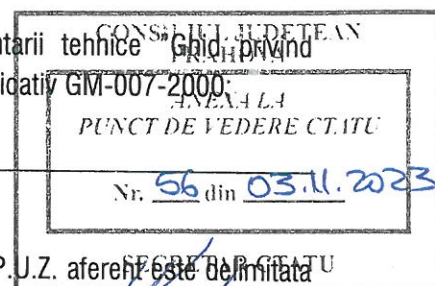
Prezenta documentație are ca bază legală de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Orasului Breaza și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent precum și următoarele acte normative:

- Constituția României
- Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national;
- Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioara;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, consolidata;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioara;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente;
- Legea îmbunatatirilor funciare nr. 138/2004, republicata;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrare spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;
- Legea nr. 481/2004 privind protectia civila, republicata;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea nr. 133/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 46/2008 – Codul civil;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006, actualizata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 258/2006 pentru modificare si completarea OG nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor special privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare;



- Ordinul Ministrului Mediului si Padurilor nr. 1278/2011 pentru aprobarea instructiunilor privind delimitarea zonelor de protectie sanitara si a perimetrului de protectie hidrogeologica;
- HG nr. 477/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun al MTCT si MAI nr. 139/2003, 6/2003 privind marui pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului în scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/200 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobare regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM-007-2000;
- Alte norme si reglementari legale aplicabile, în vigoare.



1.3. Domeniul de aplicare

Zona asupra careia se aplica Regulamentul Local de Urbanism si P.U.Z. aferent este delimitata astfel:

- la NORD: imobil necadastrat de la nr. 123C cu acces din str. Erou Miron Caproiu;
- la EST : str. Erou Miron Caproiu
- la SUD: imobilul cu NC 29702, imobil necadastrat, imobilul cu NC 27899, imobil necadastrat
- la VEST : imobil necadastrat avand nr. 1A cu acces din Aleea Lalelelor, imobilul cu NC 29311, imobilul cu NC 27145, imobil necadastrat avand nr. 22 cu acces din str. Erou Plutonier Radulescu, imobil necadastrat avand nr. 26A cu acces din str. Erou Plutonier Radulescu.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din zona reglementata, aplicandu-se parcelelor identificare prin:

- CF nr. 20023 jud. Prahova 10670mp din masuratori, 10757mp din acte teren intravilan curti constructii.

Regulamentul de fata completeaza si modifica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orasului Breaza.

Documentatia de urbanism a fost solicitata beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 237 din data de 15.07.2021 si nr. 328 din data de 22.08.2023 eliberat de catre Primaria Orasului Breaza cerinta detaliata prin Avizul de Oportunitate cu nr. 20998 din data de 12.07.2022.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal precum si Regulamentul Local de Urbanism aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de tesut urban mentionata anterior.

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 10670 mp determinata conform plansei U.02 – Zonificare functionala. Suprafata zonei studiate este de aproximativ 15.000mp determinata conform plansei U.01 – Plan de incadrare in zona.

1.4. Conditionari primare

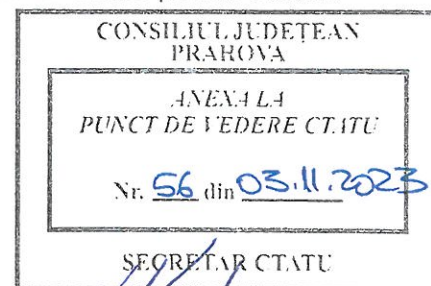
Autorizarea lucrarilor care aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela sau inaltimei existente a cladirilor se va face in baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii.

Planul Urbanistic de Detaliu va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- asigurarea accesibilitatii pietonale si auto la noul obiectiv si racordarea la retelele edilitare existente/propuse;
- permisivitati si/sau constrangeri urbanistice (densitati, distante, retrageri, aliniamente, alinierea constructiilor, suprafete maxim edificabile, regim de inaltime, volumetrie, etc.) privind volumele construite si amenajarile acestora;
- relatiile functionale si estetice cu vecinatatea, respectiv inscrierea obiectivului si tratarea lui arhitecturala in raport cu cadrul construit si naturat invecinat;
- designul spatiilor publice;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor, prin continuitatea functiunilor sau inscrierea obiectivului intr-o functiune compatibila;
- regimul juridic al proprietatilor si circulatia terenurilor;
- ilustrarea urbanistica a solutiei propuse.

Nu se admit derogari prin intermediul Planului Urbanistic de Detaliu de la reglementarile cu caracter definitiv incluse in cadrul prezentului regulament.

Se vor respecta servitutiile si interdictiile generate de obiectivele de utilitate publica conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.



Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor cu respectarea normelor de protectie sanitara, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

Deseurile rezultate in timpul desfasurarii activitatii de construire cat si ca rezultat al utilizarii ulterioare a constructiilor vor fi colectate in recipiente speciale si eliminate de pe amplasament prin intermediul unor societati specializate in colectare si neutralizarea acestor deseuri.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

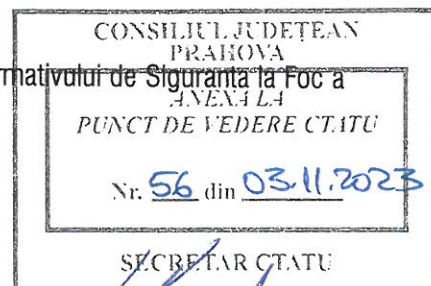
Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale – alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc – este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii lucrarilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea principala a zonei.

Autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita stabilita prin prezentul regulament.

Se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului de Siguranta la Foc a Constructiilor avand indicativ P118-99.



2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

La autorizarea executarii constructiilor se va tine cont pe cat posibil de respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

Amplasarea fata de aliniament

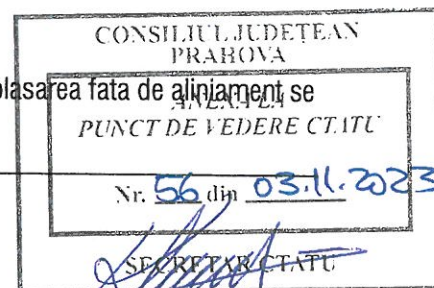
Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii.

Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii.



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Amplasarea si caracteristicile acceselor carosabile sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele carosabile se face conform cadrului legislativ in vigoare.

Accese pietonale

Amplasarea si caracteristicile acceselor pietonale sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele carosabile se face conform cadrului legislativ in vigoare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatii de canalizare si energie electrica.

Se pot accepta derogari de la prevederile anterioare cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca retea existenta, atunci cand aceasta

are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Realizarea de retele edilitare

Realizarea de retele edilitare se face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau integral, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin Planul Urbanistic General.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau de catre beneficiar.

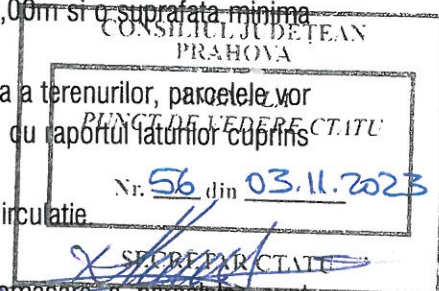
Retelele noi de telefonie, comunicatii si date (internet, televiziune) precum si retelele de distributie a gazelor naturale si a energiei electrice vor fi amplasate in subteran.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Dezmembrarile necesare indeplinirii obiectivelor de utilitate publica sunt definite in plansa U.03 – Obiective de utilitate publica / Proprietatea asupra terenurilor / Circulatia juridica a terenurilor.

Se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor cu respectare cumulativa a conditiilor minime detaliate in continuare:

- parcelele obtinute vor avea un front minim la strada de 18,00m si o suprafata minima de 700mp;
- pentru a se obtine o utilizare cat mai eficienta si economica a terenurilor, parcelele vor avea o forma regulata, cat mai apropiata de un dreptunghi, cu raportul laturilor cuprins intre 1/1,5 si 1/3;
- parcelele se vor aseza cu frontul spre artera principala de circulatie



In urma operatiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se incadreaza in prevederile prezentului regulament.

Autorizarea operatiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se face cu conditia ca pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) admisi prin prezentul regulament.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spatiile verzi

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate conform reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Imprejuririle

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.

Sectiunea 3. Zonificarea functionala**3.1. Unitati si subunitati functionale**

Conform PUG Orasul Breaza aprobat cu HCL 15/2007, 8/2017 si 56/2020 amplasamentul se incadreaza in subzona L1 – zona pentru locuinte regim mic de inaltime (P-P+2). Parametrii urbanistici sunt POT= 35%, CUT = 1,00 ADC/mp teren.

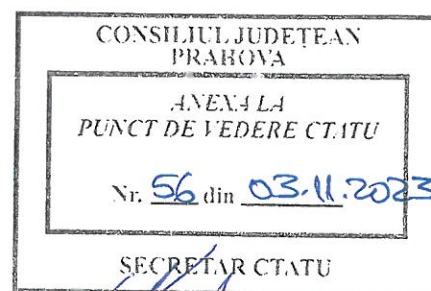
Prin prezenta documentatie se corecteaza inadevertele de zonificarea functionala stabilita prin PUG Orasul Breaza respectiv, in plansa 3 aferenta PUG este figurata zona dotari si unitati economice propuse – servicii de asistenta medicala de interes local, iar in plansa 4 aferenta PUG este figurata zona de locuire, L1 – subzona locuinte individuale P+2E situate in interiorul zonei protejate a monumentelor istorice; Se modifica zonificarea functionala mentionata in zona de locuire, **subzona L1a – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2E niveluri si T1 – Subzona cailor de comunicatie rutiera.**

Zone de protectie / interdictie

Prin prezentul regulament nu este cazul definirii unei zone de protectie pe baza normelor sanitare.

Prin prezentul regulament nu este cazul definirii unei zone de protectie fata de culoare tehnice.

Prin prezentul regulament nu este cazul definirii unei zone de protectie fata de monumente istorice / zone protejate.



Secțiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L1a

Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2E niveluri

4.1. Utilizare functionala

Utilizari admise

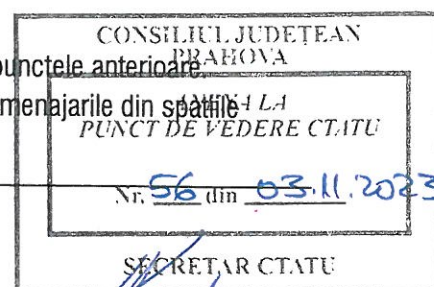
- Locuinte individuale, cuplate si semi-colective de mici dimensiuni
- Anexe gospodaresti
- Locuinte de vacanta
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- Spatii verzi

Utilizari admise cu conditionari

- Functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu genereze transport greu, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- Pensiuni destinate practicarii agroturismului si micro-tursimului cu o capacitate de cel mult trei camere;
- Functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu suprafata peste 200mp ADC se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUZ.

Utilizari interzise

- Sunt interzise orice utilizari altele decat cele mentionate la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice sau de pe parcelele adiacente.



4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se vor respecta prevederile plansei U.04 – Reglementari urbanistice
- In cazul parcelelor rezultate in urma operatiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare, cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta minima egala cu 3,00m.
- In fasia non-edificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Se vor respecta prevederile plansei U.04 – Reglementari urbanistice.

- In cazul parcelelor rezultate in urma operatiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt dar nu mai putin de 3,00m.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

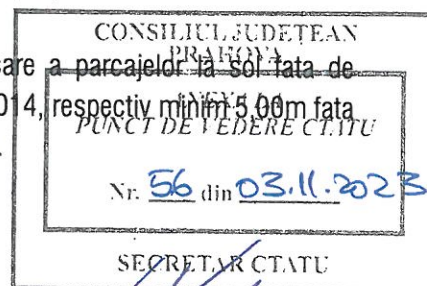
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație interioare, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, de la cota terenului sistematizat, dar nu mai puțin de 3,00m.
- În dispunerea funcțiunilor pe parcelă se vor respecta retragerile minime față de funcțiunile de locuire, impuse de cadrul legal în vigoare.

4.3. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere prin servitute, legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

4.4. Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- Pentru funcțiunea de locuire necesarul de parcaje va fi dimensionat conform cadrului legal aflat în vigoare la data realizării proiectului.
- În situația în care se vor dezvolta funcțiuni diferite, complementare sau nu, în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.
- La autorizarea unei construcții se va ține cont de obligativitatea asigurării în interiorul parcelei a parcajelor astfel:
 - Locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu – minim 1 loc de parcare;
 - Locuințe semi-colective cu acces și lot propriu – minim 1 loc de parcare/apartament;
- Pentru locuințele semi-colective, distanța de amplasare a parcajelor la sol față de funcțiunile admise va respecta prevederile OMS 119/2014, respectiv minim 5,00m față de cea mai apropiată fereastră a unei camere de locuit.



4.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime va fi maxim P+2E; se admite maxim un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din suprafața nivelului inferior.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00m de la cota terenului sistematizat.

4.6. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de particularitățile sitului și de caracterul general al zonei.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentivitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”.

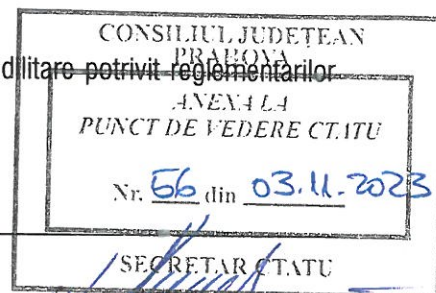
Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Se interzic imitațiile stilistice și de materiale, străine zonei (acoperis fals, pagode, turnulete, etc), falsă mansardare, materialele improprii; utilizarea culorilor stridente, electrice și în tonuri saturate.

4.7. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile edificate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare potrivit reglementărilor legale prin bransamente îngropate.

Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.



4.8. Spații libere și spații plantate

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat un arbore sau arbust la fiecare 100mp de construcție.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesare pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se va asigura un procent de 30% spațiu verde plantat la sol.

4.9. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00m, din care soclu opac maxim 0,60m, iar partea transparentă dublată cu gard viu; portile de acces se vor armoniza cu împrejmuirea, iar sensul de deschidere va fi spre interiorul parcelei.

Gardurile catre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,20m.

Suprafata de teren alocata functiunii de locuire va fi delimitata de zonele din jur, astfel incat accesul in incinta sa fie controlat.

Se interzice vopsirea in culori stridente, electrice si/sau saturate ale elementelor de imprejmuire.

4.10. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Se admite un POT maxim de 35%.

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Se admite un CUT maxim de 1,00.

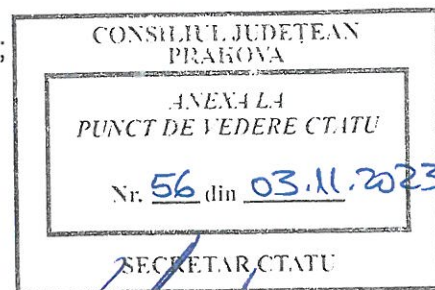
T1

Subzona cailor de comunicatie rutiera

4.11. Utilizare functionala

Utilizari admise

- Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;
- Unitati ale intreprinderilor de transporturi, garaje;
- Spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun;
- Refugii si treceri de pietone;
- Retele tehnico-edilitare;
- Spatii verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrari de terasamente.



Utilizari admise cu conditionari

- Lucrarile, constructiile, amenajarile in zona de protectie a drumului public trebuie:
 - Sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare;
 - Sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta).

Utilizari interzise

- Orice lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului (inclusiv prin taierea copacilor sau arbustilor ori extragerea de materiale de constructii) sau modificarea echilibrului freatic.
- Se interzice depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

4.12. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Nu este cazul

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeaasi parcela

Nu este cazul

4.13. Circulatii si accese

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

4.14. Stationarea autovehiculelor

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara carosabilului circulatiei publice.

4.15. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Nu este cazul.

4.16. Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul.

4.17. Conditii de echipare edilitara

Nu este cazul.

4.18. Spatii libere si spatii plantate

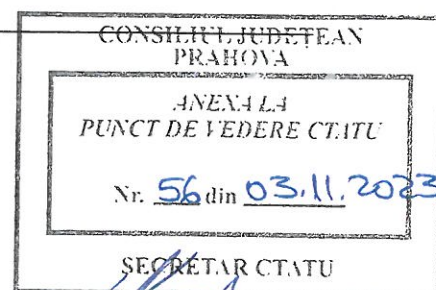
Nu este cazul.

4.19. Imprejmuiri

Nu este cazul.

4.20. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

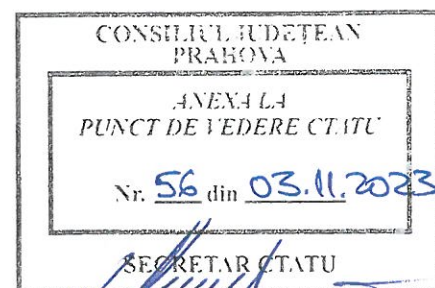
Nu este cazul.



Secțiunea 5. Reglementari pentru zone ce nu pot fi schimbate prin documentatii de urbanism

Se constituie in zone de protectie, protectie severa si de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulatii rutiere de viteza respectiv Autostrazi, ocolitoare, DN, DJ si au restrictii de amplasare a constructiilor in intravilan astfel:
 - Autostrazi 50,0m de la carosabil
 - DN 22,0m din axul drumului
 - DJ,DC 21,0m din axul drumului
- Retele edilitare majore pentru teritoriul national si regional:
 - LEA de 220KV 27,5m
 - LEA de 110KV 17,5m
 - LEA de 20KV 6,0m
 - Prin studii de coexistenta se poate reduce latimea zonei de protectie severa la 14,0m deoarece aceasta este zona necesara de interventie in caz de reabilitare a retelei. Lumina firului este de minim 9,0m la teren in extravilan si 18,0m la traversarea peste ape de suprafata
 - gaze de medie si inalta presiune
 - pentru SRM 200,0m
 - pentru retea de gaze de inalta 20,0m
 - retea de medie presiune 14,0m
 - retea de joasa presiune 3,0m
 - fibra optica 6,0m
 - canale de desecare:
 - pentru canale principale 3,0m
 - pentru canale secundare 2,0m
- Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ:
 - alimentari cu apa,
 - la aductiuni 12,0m cu conditiile urmatoare: apele de siroire si cele subterane nu trebuie sa curga perpendicular pe reseaua de aductiune a apei potabile,
 - la retele orasenesti 3,0m. Scurgerea eforturilor din fundatiile cele mai apropiate trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de alimentare cu apa.
 - surse de alimentare cu apa (foraje si fronturi de captare)
 - perimetru de restrictie severa foraj individual 5,0m
 - perimetru de restrictie severa front de foraje noi 50,0m
 - perimetru de restrictie severa front de foraje vechi conform studiului hidrogeologic
 - rezervoare de stocare a apei 28,0m.
 - canalizare
 - canalizari importante 6,0m cu conditia ca scurgerea eforturilor din fundatiile cele mai apropiate trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de canalizare.
 - canalizari secundare 2,0m
 - electrice de joasa tensiune, 2,0m



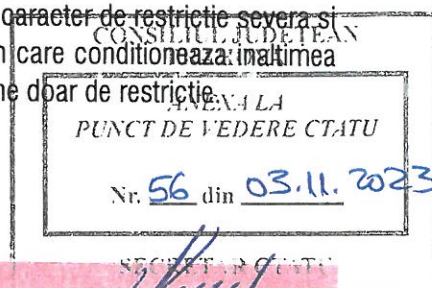
- | | |
|---------------------------|------|
| ▪ curenti slabi (LES) | 2,0m |
| ▪ gaze de joasa presiune, | 2,0m |
| ▪ telefonie | 2,0m |
- Echipamente necesare retelelor edilitare si razele zonelor de protectie de amplasare:

○ Gospodarii de apa	28,0m
○ statii de pompare	5,0m
○ statii de epurare	300,0m
○ statii de gaze	14,0m
○ posturi electrice	10,0m
○ echipamente pentru fibra optica	10,0m

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a retelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare. Unele dintre ele au diferentieri intre zona destinata functionarii corecte si de pastrare a integritatii retelei si echipamentului, prima este neconstruibila si are caracter de restrictie severa si nu poate fi modificata cu documentatii de urbanism. A doua zona este cea in care conditioneaza inaltimea constructiilor si materialele utilizate la anvelopa constructiilor, acestea sunt zone doar de restrictie.

Se constituie in zone de protectie pentru elemente statii radio (piloni)

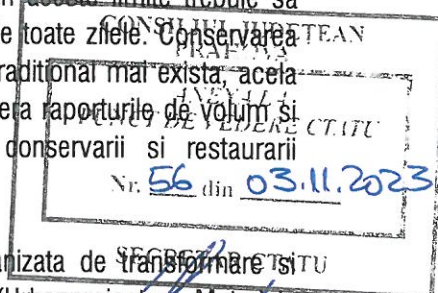
- H pilon emisie = R de protectie



Sectiunea 6. Glosar de termeni utilizati

- **Aliniament** – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei (RLU al Municipiului Bucuresti).
- **Arie construita** – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001).
- **Aria desfasurata** – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000 si RLU al Municipiului Bucuresti)
- **Avizare** – procedura de analiza si de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism sau prin Documentatia tehnica - D.T. pentru autorizarea executiei lucrarilor de constructii si proiectul tehnic (P.Th.) pe baza caruia se vor executa lucrarile. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate (cf. OUG 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).
- **Aviz prealabil** – actul prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca (cf. GM-007-2000).

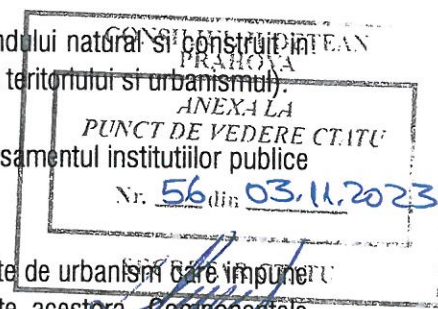
- **Aviz conform sau obligatoriu** – Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia (cf. GM-007-2000).
- **Bilant teritorial** – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000)
- **Conservare** – semnifica suma actiunilor de ocrotire a locului pentru a-i pastra semnificatia culturala. Conservarea unui loc trebuie sa identifice si sa ia in considerare toate aspectele privind semnificatia culturala si naturala. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)
- **Conservarea patrimoniului construit** – disciplina care face apel la toate stiintele si la toate mijloacele tehnice putand contribui la studiul si salvarea patrimoniului monumental. Conservarea si restaurarea are ca scop atat salvarea operei de arta cat si aceea a marturiei istorice. [...] Conservarea monumentelor este totdeauna favorizata de afectarea unei functii utile societatii; o astfel de folosinta este deci de dorit, cu conditia insa de a nu schimba ordonanta sau decoratia edificiilor. Deci, in aceste limite trebuie sa concepem si sa autorizam amenajarile impuse de evolutia cerintelor vietii de toate zilele. Conservarea unui monument implica si pe aceea a cadrului corespunzator. Cand cadrul traditional mai exista, acela trebuie conservat si orice constructie noua, orice amenajare ce ar putea altera raporturile de volum si culoare trebuie interzise. (Carta internationala de la Venetia asupra conservarii si restaurarii monumentelor, 1964)
- **Dezvoltare/Proces de dezvoltare** – actiune constienta creatoare si organizata de transformare si amplificare a unor procese in scopul obtinerii unei evolutii calitative (Urbanproiect – Materiale documentare).
- **Dezvoltare durabila** – satisfacerea nevoilor prezentului fara a se compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare (Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, si Raportul Brundtland al CMMD din 1997)
- **Domeniu public** – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.
- **Imobil** – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.



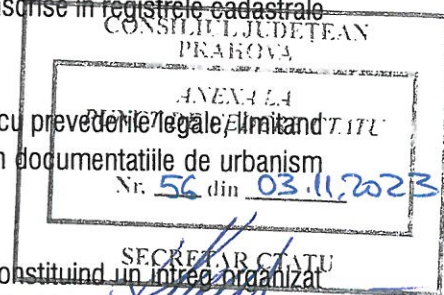
- **Indicator** – expresie cu ajutorul careia pot fi caracterizate laturile cantitative si calitative ale diferitelor fenomene sau procese economice, sociale, tehnice, la nivelul unor teritorii si perioade de timp determinate. Fiecare indicator are o anumita forma de exprimare, in functie de procesele pe care le ilustreaza: in marimi absolute, in marimi relative, sub forma de marimi medii sau indici (Mic lexicon ilustrat a notiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, Bucuresti 1983). Indicatori urbani extensivi cuprind informatii referitoare la relatiile intersectoriale (materiale documentare Urbanproiect).
 - **Indice** – marimea rezultata din raportarea a doua niveluri diferite ale unui indicator, reflectand variatia acestuia in timp sau in spatiu. Se exprima de regula in procente, dar poate fi determinat si ca marime medie sau in valori absolute. In raport cu baza de raportare, indicele poate fi: cu baza fixa – raportarea tuturor valorilor intervenite in evolutia unui proces la o perioada de baza sau de referinta – si in lant – raportarea succesiva a fiecarei valori intervenita in dinamica unui proces la valoarea din perioada anterioara (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, Bucuresti 1983)
 - **Monumente istorice** – bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic (cf. legii nr. 5 /2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III a – Zone protejate). Bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei sau in afara granitelor, proprietati ale statului roman, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala. Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate supateran, subteran sau subacvatic (cf. legii nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Conform legii 422 /2001 monumentele istorice se claseaza in urmatoarele grupe:
 - grupa A - "monumentele istorice de valoare nationala si universala";
 - grupa B – "monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local".
- Legea 422 /2001 stabileste urmatoarele categorii de monumente istorice:
- monumente (constructie sau parte de constructie [...] impreuna cu terenul delimitat topografic [...])
 - ansambluri (grup coerent [...] care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic [...])
- [Stampa: SECRETAR STATU, PUNCT DE VEDERE CTITU, 56 din 03.11.2023]*
- **Parcelare** – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii). Este o operatiune urbanistica bazata pe o documentatie de urbanism, aprobata in conditiile legii, prin care un teren situat pe o singura parte a unui drum public si aflat in proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmeaza a fi impartit in mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor constructii (de locuinte, social-culturale, cu functiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca strazi, parcaje, spatii plantate, lucrari edilitare de folosinta comuna (Urbanproiect – Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).
 - **Peisajul cultural** – desemneaza o parte a teritoriului asa cum este perceput de populatie, ale carui caracteristici sunt rezultatul actiunii si interactiunii factorilor naturali si umani / culturali (CEPF 2000 art.1, a); peisajul cultural este considerat expresia formala a multitudinii de relatii existente intr-o epoca data, intre individ, o societate si un teritoriu definit topografic, ale carui aspecte sunt rezultatul unei activitati

sau actiuni speciale a factorilor naturali si umani si a unei interactiuni a acestor factori. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)

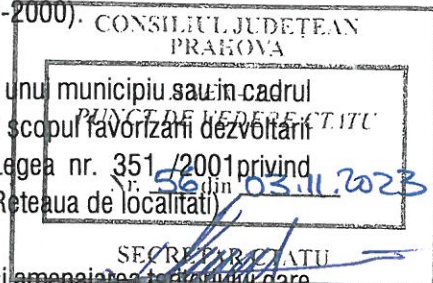
- **Peisaj istoric** – notiune complementara patrimoniului pentru a descrie si a favoriza o acceptiune ecologica, care cuprinde ansamblul elementelor culturii si naturii si nu numai o referinta la obiect. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)
- **Politica** – folosit in general la forma plural, "politicile au o conotatie mai degraba pragmatica, operativa, definind seturi de masuri si activitati, coerent structurate in raport cu realizarea unor obiective, prin care statul sau guvernele locale intervin intr-un anumit domeniu" (Pop, L., - Curs de politici sociale, 2004);
- **Prescriptie** – dispozitie continuta in regulamentele de urbanism sau in autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice (cf. GM-007-2000).
- **Protectia mediului** – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).
- **Raza de deservire** – distanta exprimata in m sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea (cf. GM-007-2000).
- **Regim de construire** – reglementare cuprinsa in proiectare si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinate ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele terenului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii (cf. GM-007-2000).
- **Regulament general de urbanism** – document aprobat de Guvernul Romaniei prin HG nr 525/1996 (publicat in MO nr 149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si unitatile teritorial-administrative (cf. GM-007-2000).
- **Regulament local de urbanism** – Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor (cf. GM-007-2000).
- **Reparcelarea** – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).
- **Restrictie** – conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative (cf. GM-007-2000).



- **Risc** – estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru (Legea nr. 575/2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural)
- **Semnificatia culturala** – desemneaza valoarea estetica, istorica, stiintifica, sociala, spirituala pentru generatiile trecute, prezente si viitoare. Este incorporata in locul insusi, in structura, contextul, asocierile si in semnificatiile locului. Locurile pot avea valori diferite pentru grupuri distincte de oameni / diverse comunitati. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009).
- **Servitute** – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).
- **Servituti de utilitate publica** – masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continuta in documentatiile de urbanism aprobate (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul).
- **Servituti de interes privat** – obligatii reciproce legiferae in Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, in scopul impiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt inscrise in registrele cadastrale si fac obiectul dreptului civil (cf. GM-007-2000).
- **Servituti de urbanism** – obligatii impuse unui bun funciar, in conformitate cu prevederile legale, limitand dreptul de proprietate intr-un scop de interes public sau privat, continute in documentatiile de urbanism (cf. GM-007-2000).
- **Sistem** – Ansamblu complex de elemente care sunt in interdependenta, constituind un intreg organizat dupa anumite criterii. Exista doua clase fundamentale de sisteme: naturale (sistemul solar, sistemele biologice, geologice, etc) si create de om (sisteme economico-sociale, matematice, tehnice, filozofice, de referinta, etc.) (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983).
- **Sit** – Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa (cf. GM-007-2000).
- **Strategie de dezvoltare** – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltare urbana (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).
- **Structura** – alcatuirea interna a unui scop, sistem fizic, biologic, social, etc., caracterizata prin natura si dispozitia elementelor componente, prin legaturile si interactiunile lor reciproce; mod de dispunere a elementelor componente ale unui ansamblu; alcatuire a societatii din punct de vedere social, politic, economic sau cultural (Dictionarul explicativ al limbii romane, Ed. Stiintifica si Enciclopedica, Bucuresti 1987).
- **Subzona** – Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceleiasi regulament (cf. GM-007-2000).



- **Unitate teritoriala de referinta (UTR)** – suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate (cf. GM-007-2000).
- **Urbanism** – ansamblul regulilor care guverneaza nasterea, dezvoltarea si amenajarea rationala a aglomerarilor urbane. (ADEF: 40 ans de politique foncière en France, Paris, 1986 si Legea locuintei nr. 114 /1996)
- **Zonare** – impartirea unui teritoriu in raport cu anumite elemente naturale caracteristice. In cazul in care zonarea are la baza, pe langa elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se defineste ca zonare functionala. Zonarea functionala aplicata teritoriului unei localitati este sinonima cu termenul zonificare (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983)
- **Zona centrala** – teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influenta) si a infrastructurii tehnico-edilitare, precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor (cf. GM-007-2000).
- **Zona constructibila** – teritoriu al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de constructibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).
- **Zona de dezvoltare** – perimetru delimitat in cadrul teritoriului administrativ al unui municipiu sau in cadrul unei zone metropolitane in care se propun unele facilitati de natura fiscala, in scopul favorizarii dezvoltarii economice prin atragerea de investitii de capital strain sau autohton (Legea nr. 351 /2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati).
- **Zona functionala** – zona avand determinate prin documentatii de urbanism si amenajare teritoriului care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise, si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora (cf. GM-007-2000). Portiune limitata in cadrul unui teritoriu, avand functiuni bine precizate si conditii reglementate de dezvoltare (Raportul planificarii spatiale – Germania 2000).
- **Zona de protectie a monumentelor istorice** – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pana la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500 metri in afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – zone protejate)
- **Zona protejata** – teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita. In raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:
 - zone naturale protejate, instituite pentru protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebita;

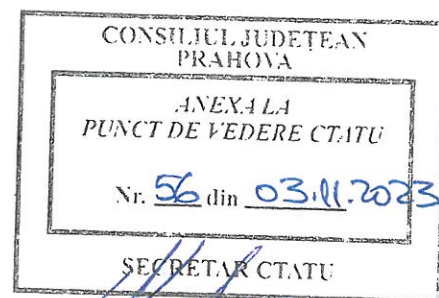


- zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa etc. si in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se impun masuri restrictive de protectie a acestora prin distanta, functionalitate, inaltime si volumetrie (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul)

Zone naturale sau construite, delimitate geografic si/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural si/sau cultural si sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (Legea nr.5 /2000 privind aprobarea PATN – “Sectiunea a III a – Zone protejate”)

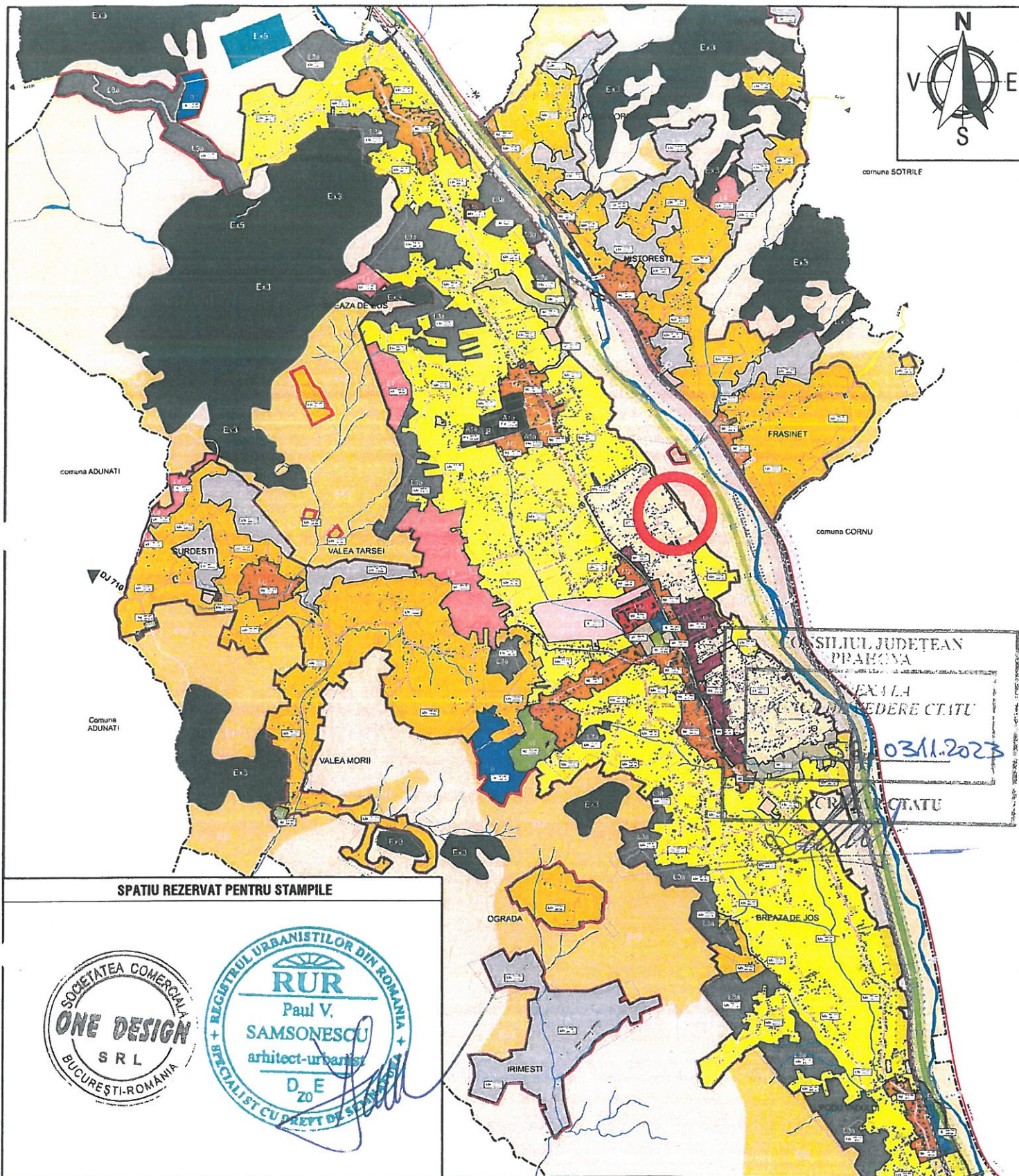
- **Zona naturala protejata** – zona cu valori de patrimoniu natural (specii rare de flora sau fauna, formatiuni geologice rare, forme de relief deosebite). (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)¹
- **Zona construita protejata** – zona cu caracter istoric, estetic sau de natura sa justifice conservarea, restaurarea si punerea in valoare a unei parti dintr-un edificiu sau edificiul in totalitatea sa. Se refera la patrimoniul arhitectural, urban si peisager, la situri istorice/ monumente arheologice si la situri / monumente arheologice. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)²
- **Delimitarea zonei protejate** – actiune care urmareste pastrarea in conditii optime a zonei protejate prin metode specifice: controlul interventiilor de orice natura (defrisari, distrugerii, reparatii, modificari, demolari, constructii noi, sapaturi care sa afecteze subsolul etc.) si punerea in valoare a zonei protejate pentru imbunatatirea calitatii mediului si a vietii locuitorilor. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)³



¹ Definitiiile sunt preluate dupa modele franceze. Franta, Legea 83-8/ 7 ian. 1983, cu privire la descentralizarea competentelor in domeniul urbanismului

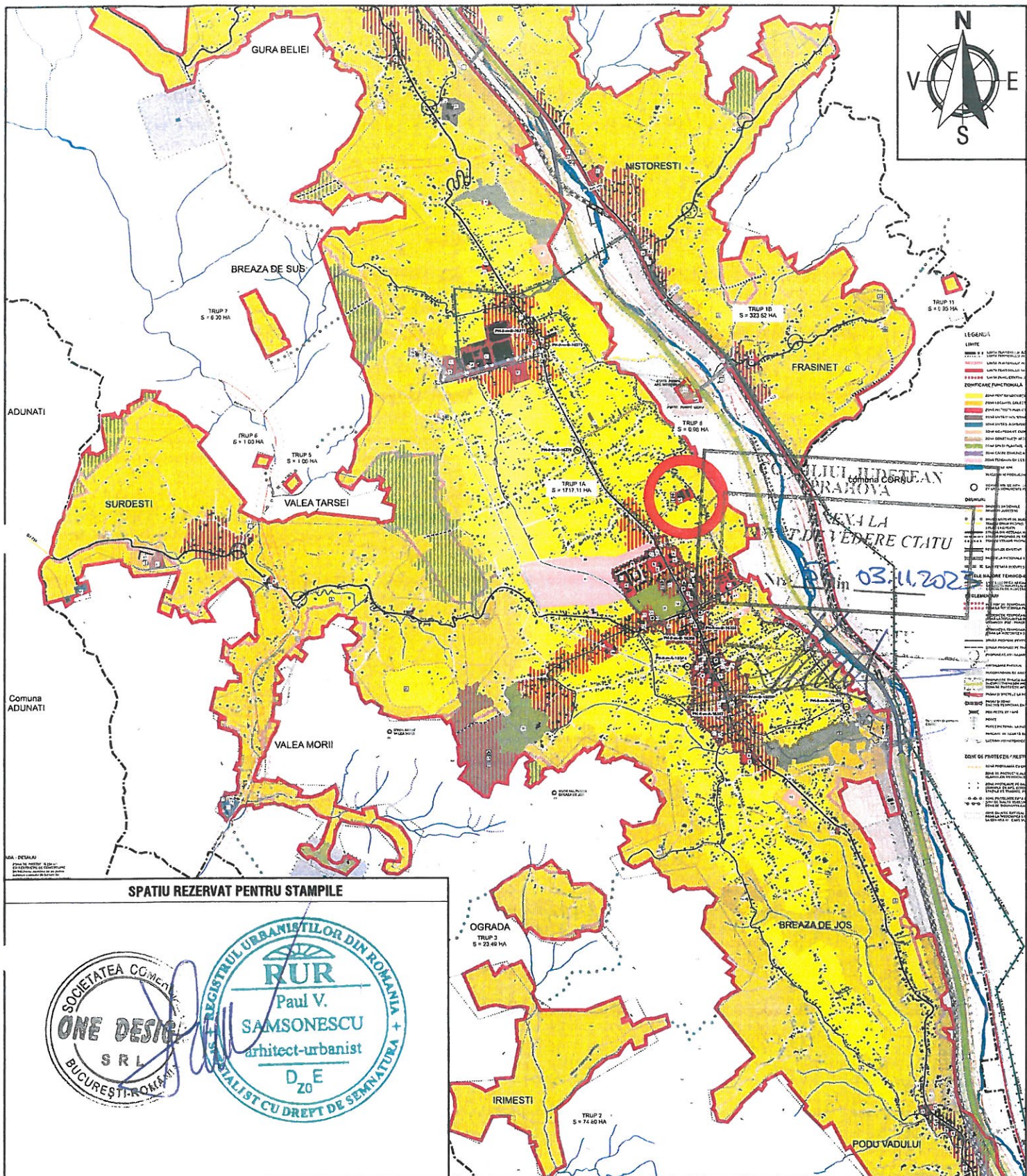
² Idem

³ Idem



"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate ONE DESIGN S.R.L. | Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

ONE DESIGN URBANISM ARHITECTURA REZISTENTA INSTALATII DESIGN S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.13, sc.A, et.12, ap.60, Sector 3, web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.56			SCARA	INVESTITOR:	Nr. PROIECT
			1:10000	lucro Energy SRL	
			REVIZIA	BENEFICIAR:	358/21 BRZ
			02	Ilie Marian, Minea Vlad-Costel, Stratianu Valeria si lucro Energy SRL	
Nr. Registrul Comerului.: J40 / 10827 / 2003			DATA REVIZIE	TITLU PROIECT:	FAZA
			12.12.2023	PUZ - Revizuire zona functionala in vederea parcelarii pentru construire de locuinte str. Erou Miron Caprolu, nr. 123B, loc. Breaza de Jos, jud. Prahova, NC 20023	P.U.Z.
MANAGER DE PROIECT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN		DATA PROIECT	DENUMIRE PLANSA:	Nr. PLANSA
SEF DE PROIECT	arh. urb. Paul SAMSONESCU		IAN 2023	Plan de incadrare in zona	U.00
PROIECTAT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN				
PROIECTAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU				
PROIECTAT	arh. Stefania Alina DOBRE				
DESENAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU				



SPATIU REZERVAT PENTRU STAMPILE



"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate ONE DESIGN S.R.L. | Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

ONE DESIGN

URBANISM | ARHITECTURA | REZISTENTA | INSTALATII | DESIGN

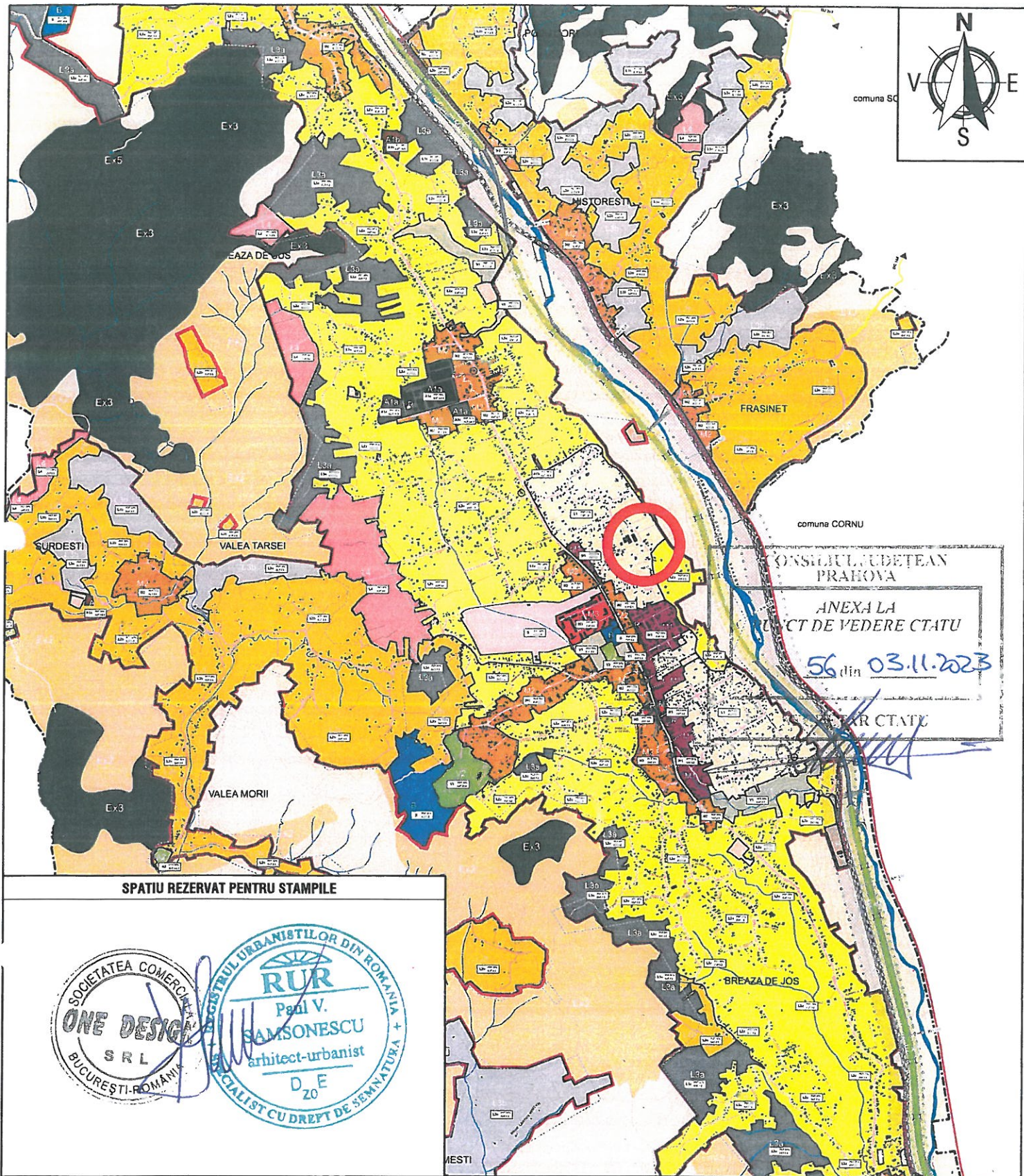
S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.13, sc.A, et.12, ap.60, Sector 3,
web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.55

Nr. Registrul Comertului.: J40 / 10827 / 2003

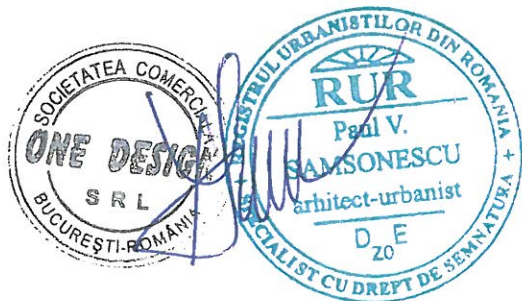
CUI: RO 15655637

MANAGER DE PROIECT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN	<i>[Signature]</i>
SEF DE PROIECT	arh. urb. Paul SAMSONESCU	<i>[Signature]</i>
PROIECTAT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN	<i>[Signature]</i>
PROIECTAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU	<i>[Signature]</i>
PROIECTAT	arh. Stefania Alina DOBRE	<i>[Signature]</i>
DESENAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU	<i>[Signature]</i>

SCARA	INVESTITOR:	Nr. PROIECT
1:10000	Iuco Energy SRL	358/21
REVIZIA	BENEFICIAR:	BRZ
02	Ilie Marian, Minea Vlad-Costel, Stratianu Valeria si Iuco Energy SRL	
DATA REVIZIE	TITLU PROIECT:	FAZA
12.12.2023	PUZ - Revizuire zona functionala in vederea parcelarii pentru construire de locuinte	P.U.Z.
DATA PROIECT	str. Erou Miron Caproiu, nr. 123B, loc. Breaza de Jos, jud. Prahova, NC 20023	
IAN 2023	DENUMIRE PLANSĂ:	Nr. PLANSĂ
	Incadrare in PUG - planşa 3 zonificare functionala	U.01



SPATIU REZERVAT PENTRU STAMPILE



"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate ONE DESIGN S.R.L. | Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

ONE DESIGN URBANISM ARHITECTURA REZISTENTA INSTALATII DESIGN S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.3, sc.A, et.12, ap.60, Sector 3, web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.55			SCARA	INVESTITOR:	luco Energy SRL	Nr. PROIECT
			1:10000			
			REVIZIA	BENEFICIAR:	Ilie Marian, Minea Vlad-Costel, Stratianu Valeria si luco Energy SRL	358/21 BRZ
			02			
			DATA REVIZIE	TITLU PROIECT:	PUZ - Revizuire zona functionala in vederea parcelarii pentru construire de locuinte str. Eroii Miron Caproiu, nr. 123B, loc. Breaza de Jos, jud. Prahova, NC 20023	FAZA
			12.12.2023			
			DATA PROIECT	DENUMIRE PLANSĂ:	Incadrare in PUG - plansa 4 unitati teritoriale de referinta	P.U.Z.
			IAN 2023			
Nr. Registrul Comerțului: J40 / 10827 / 2003 CUI: RO 15655637						Nr. PLANSĂ
MANAGER DE PROIECT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN					
SEF DE PROIECT	arh. urb. Paul SAMSONESCU					
PROIECTAT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN					
PROIECTAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU					
PROIECTAT	arh. Stefania Alina DOBRE					
DESENAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA - SAVU					U.02

