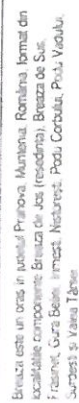


Plan Urbanistic Zonal

localitatea Valea Tarsei, Oraş Breaza
Denumire beneficiar: Ştefănescu Alexandru
Tentlonu administrativ: UAT Breaza



Terenul este situat în localitatea Valea Târnavei, Județul Prahova, Str. Valea Mării, Nr. 3C, 117, cu număr cadastral 3.3.19. Informații cu privire la alți proprietari:
4 imobile nr. cad. 315/2nd 315/2, nr. cad. 3148/2nd 31487, nr. cad. 3154/2nd 31542, nr. cad. 3271/2nd 32710.

Terorul se află departe în viitorul localităţii şi departe în extranean

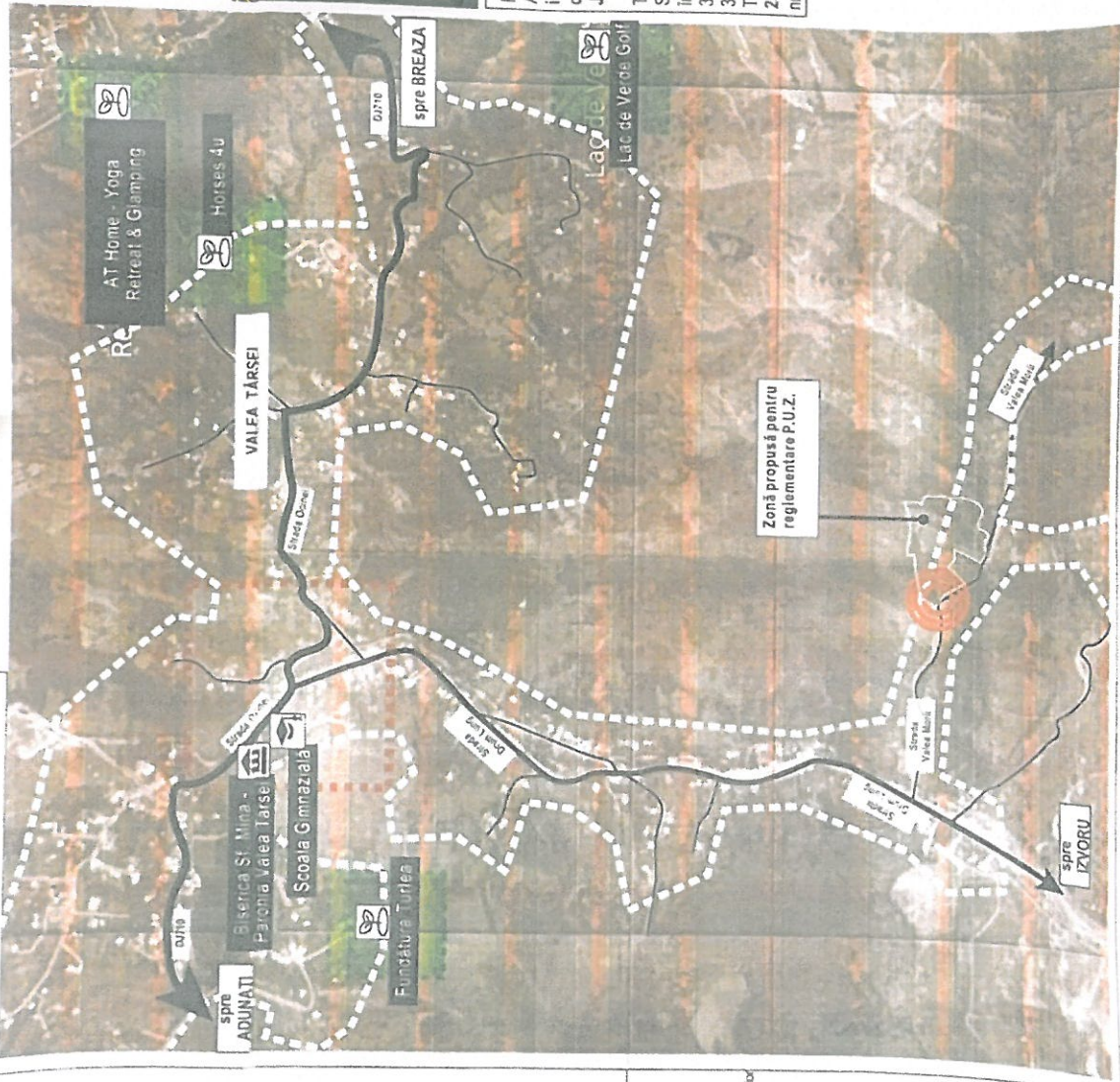
În mod de urmărire a fi considerat este proprietatea domnului Ștefănescu
Amplasat în zona de studiu a proprietății este un teren în zona

¿Por qué este libro de construcción?

Comme ça se passe à 14 h 30
30/30

Gravita $\approx$ approx. 12.8 km **Sar Vaisa Mori**
altitude 20 m/a.s.l.

approx. 120 km
about 1 or 2 mo



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ANCP

Imobil

Number of categories: 32319

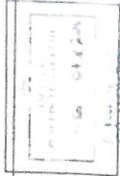
Estadística para la Ingeniería

④ 由(3)知, $\lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1}{n} \ln \frac{1}{n} = 0$.

Prezența documentației s-a întocmit în vederea obținerii
Avizului de Oportunitate pentru Întocmire P.U.Z. - rectificare
intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru
construire complex turistic în localitatea Valea Târsei,
Judet Prahova, Str. Valea Monii, Nr. 3C, T17.

Terenul este situat în localitatea Valea Târsei, Județ Prahova, Str. Valea Moni, Nr. 3C, T17, cu număr cadastral 32319, înființat ca urmare a alipirii următoarelor 4 imobile: nr. cad. 31512/cf. 31512, nr. cad. 31487/cf. 31487, nr. cad. 31542/cf. 31542, nr. cad. 32110/cf. 32110.

Terenul ce face obiectul acestui proiect are o suprafață de 25.980 mp, conform Extras Carte Funciară pentru Informare nr. 32319 Breaza

[illegible]

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

localitatea Valea Tarsei, Oraș Breaza

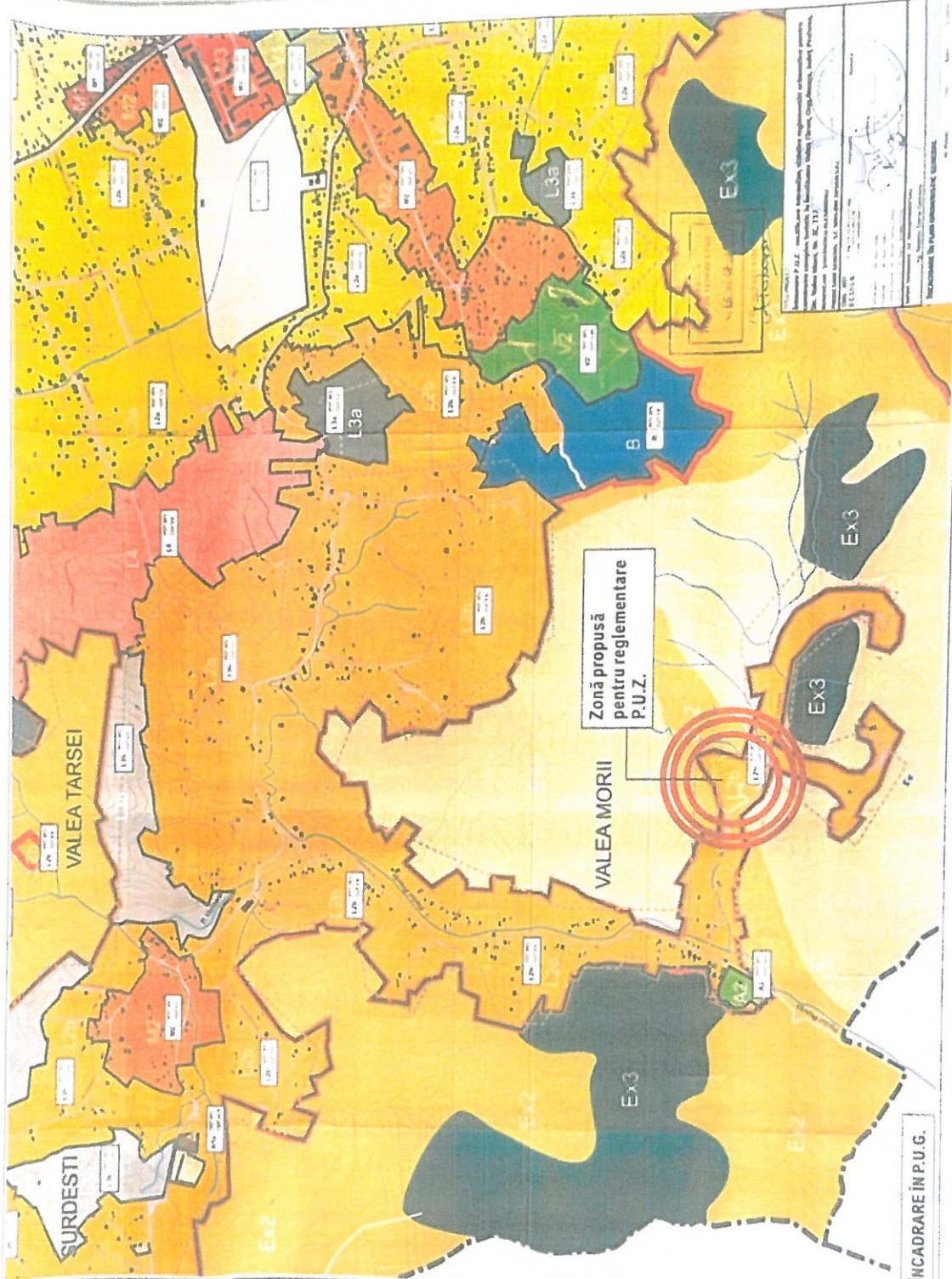
Denumire beneficiar: Sădărescu Alexandru

Teritoriul administrativ: UAT Breaza

ZONE DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.

L2b
POT 30%
CUT 0.9

LEGENDA	EX - ZONE SITUATE ÎN EXTRANSALE
1. ZONE DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.	EX1 - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.
2. ZONE DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.	EX2 - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.
3. ZONE DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.	EX3 - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.
4. ZONE DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.	EX4 - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.
5. ZONE DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.	EX5 - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - ZONA DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.

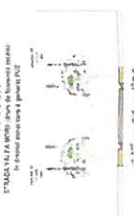


Zonă propusă
pentru reglementare
P.U.Z.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G.

DETALIU PLATFORMĂ DE INCRUCIȘARE

PROFILE STRADALE PROPOSE



PROFILI STRADALE ESISTENTE



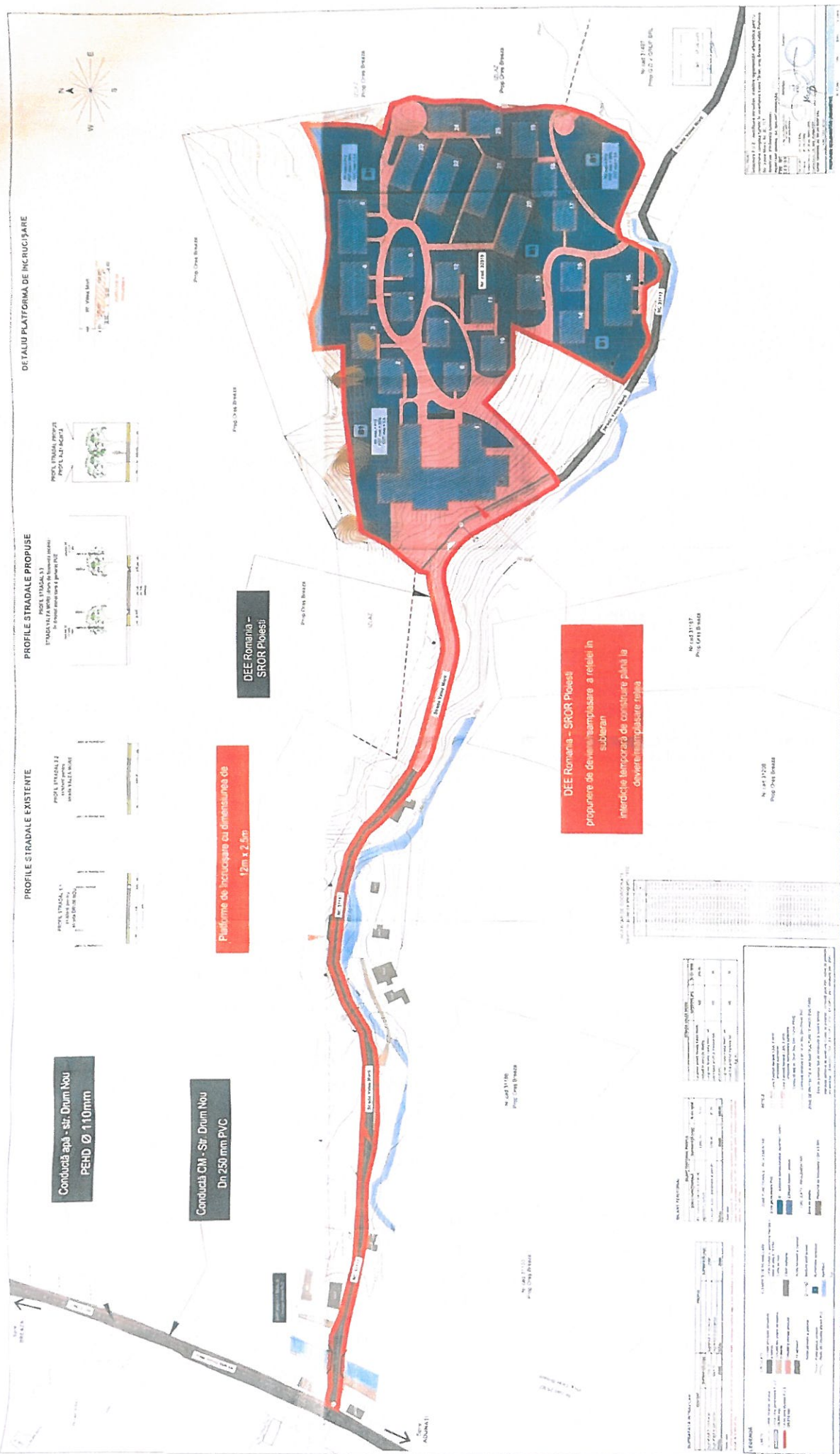
Conducă apă - str. Drum Nou
PEHD Ø 110mm

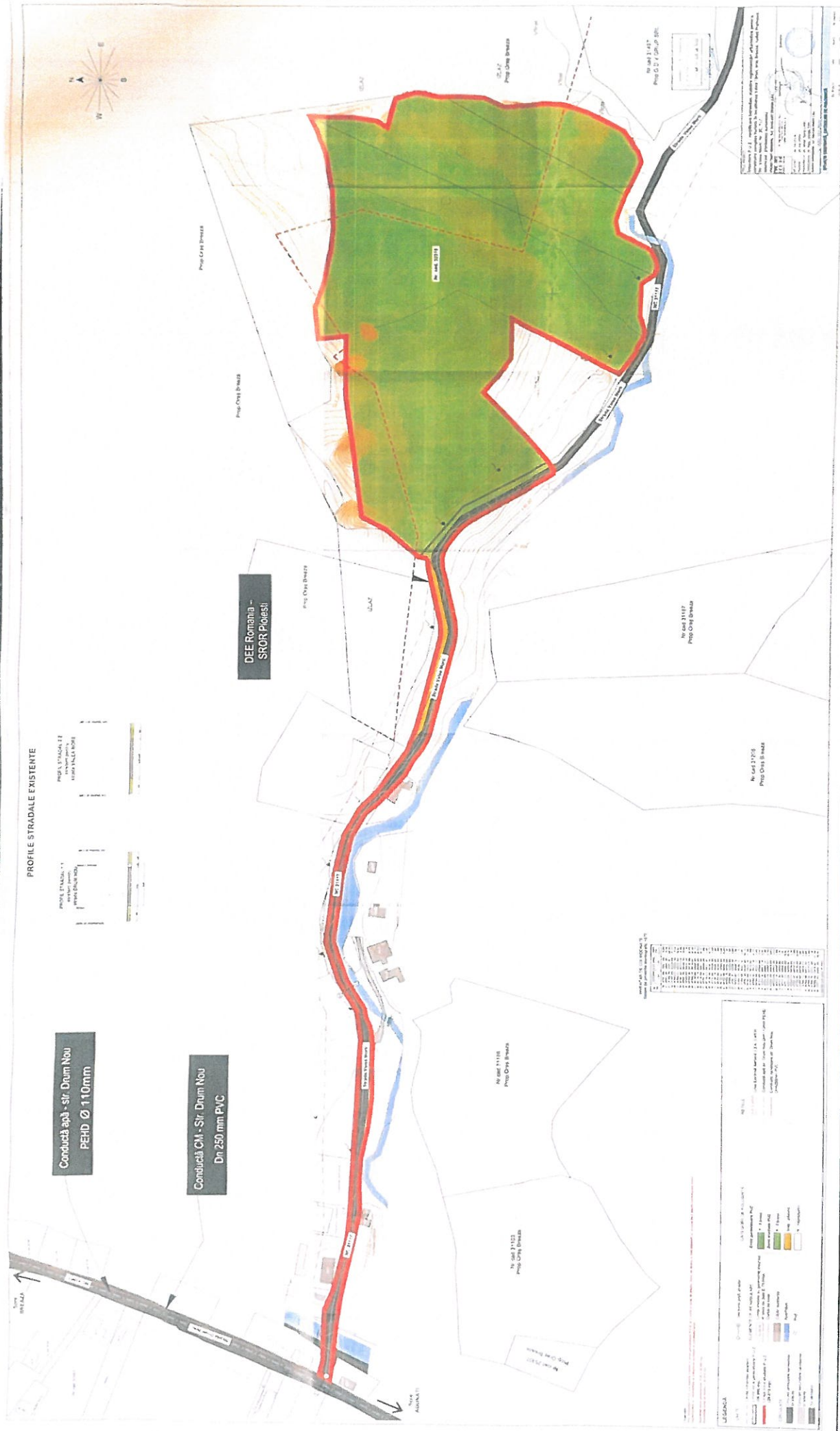
Conductă CM - Str. Drum Nou
Dh 250 mm PVC

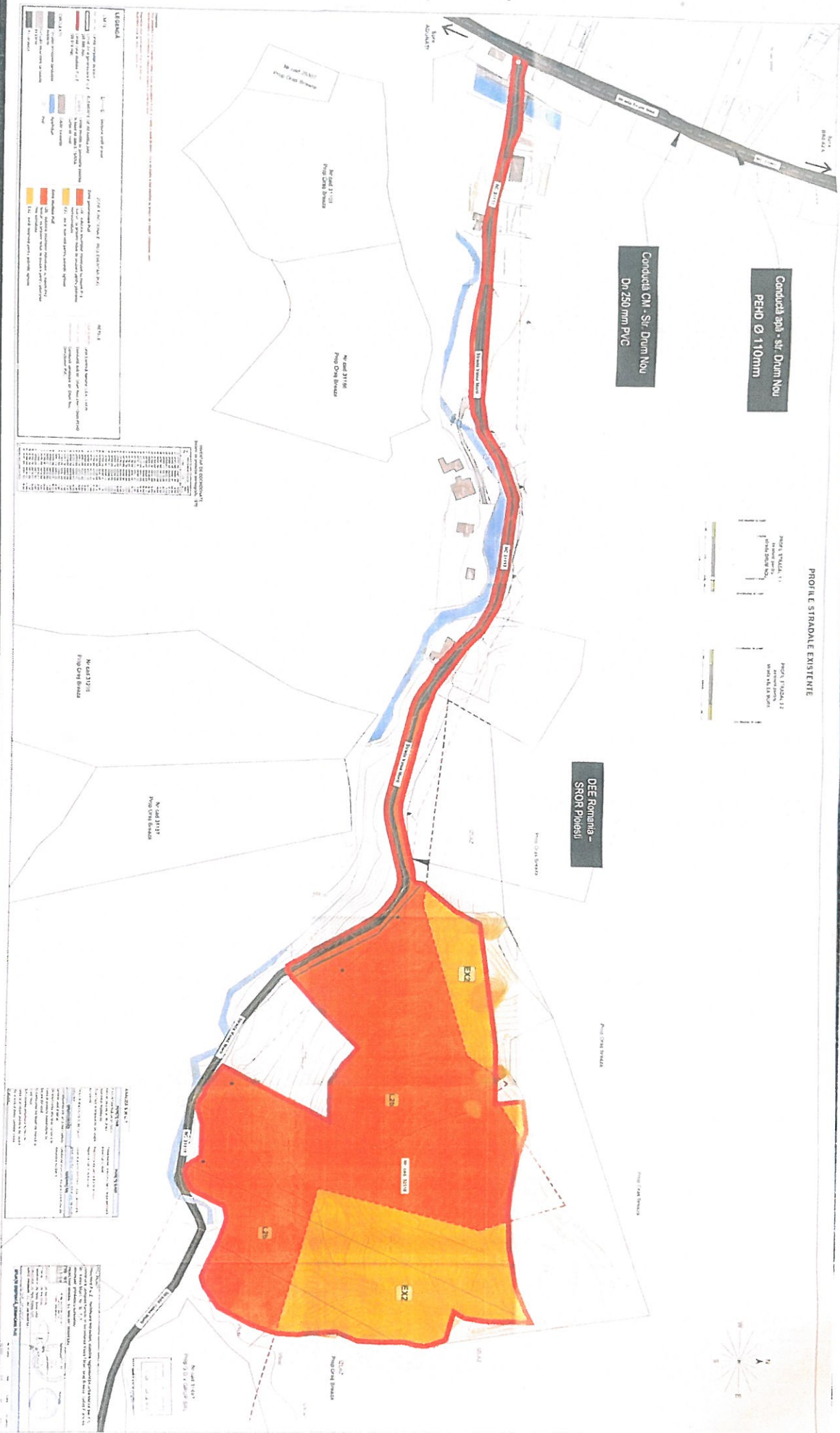
12m x 2.5m

DEE Romania -
SROR Ploiesti

DEE Romania - SROR Ploesti
propunere de devieretamplare a relei in
substan
interdicie temporară de construire până la
devieretamplare relei







BORDEROU

Piese scrise

- 01 Foaie de capăt
- 02 Borderou
- 03 Listă de semnături
- 04 Memoriu general

Piese desenate

- A01_Plan de încadrare în Sistem Satelitar – scara 1:10000
- A02_Plan de încadrare în Plan Urbanistic General – scara 1:10000
- A03_Situație existentă – Categorii de folosință – scara 1 :1000
- A04_Situație existentă – Zonificare P.U.G – scara 1 :1000
- A05_Propuneri Reglementări Urbanistice – scara 1:1000
- A06_Propunere Reglementări Urbanistice_Ilustrare Urbanistică – scara 1:1000
- A07_Propunere Reglementări Urbanistice_Proprietate asupra terenurilor – scara 1:1000
- A08_Propunere Reglementări Urbanistice_Rețele tehnico-edilitare – scara 1:1000

Listă de semnături

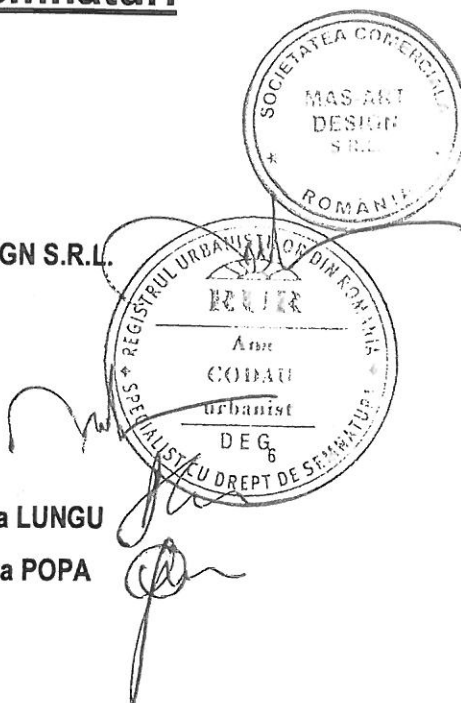
Proiectant

S.C MAS-ART DESIGN S.R.L.

Urb. Ana CODAU

Urb. Denisa – Sorina LUNGU

Urb. Maria – Andreea POPA



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

1.1. Denumirea lucrării : **Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Oraș Breaza, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17**

1.2. Amplasament: **Jud. Prahova, Oraș Breaza, Localitatea Valea Târsei, Str. Valea Morii, nr. 3C**

1.3. Beneficiar: **ȘTEFĂNESCU ALEXANDRU**

1.4. Elaborator: **S.C MAS-ART DESIGN S.R.L.**
Jud. Harghita, Municipiul Miercurea Ciuc, Strada BRAȘOVULUI, Nr. 4,
birou 15, Etaj 1,
RO28921781; J2011000361198
e-mail: contact@masart.ro , tel: 0749549660

1.5. Data elaborării: **Iulie 2025**

1.6. Număr proiect **53/2024**

1.7. Proiectant general **S.C MAS-ART DESIGN S.R.L.**
Jud. Harghita, Municipiul Miercurea Ciuc, Strada BRAȘOVULUI, Nr. 4,
birou 15, Etaj 1,
RO28921781; J2011000361198
e-mail: contact@masart.ro , tel: 0749549660

Șef proiect, Specialist RUR cu drept de semnătură D, E, G₆
Urb. Ana Codău

Urbaniști specialiști Urb. Denisa – Sorina Lungu
Urb. Maria – Andreea Popa

Studiu Topografic: **S.C. TAO CAD INVEST S.R.L.**
ing. Nedelcu Elena-Gabriela

1.8. Date inițiale

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism nr.160 | 17.06.2025 a fost eliberat de Primăria Oraș Breaza
- Documentație PUG Oraș Breaza, reaprobat, cu HCL 376/2018, elaborat Institutul Național de Cercetare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă – Sucursala URBAN PROIECT BUCUREȘTI

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografică și identificare cadastrală
- Studiu de fundamentare a echipării Edilitare aferent obiectivului Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Oraș Breaza, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17
- Studiu de circulație aferent obiectivului Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Oraș Breaza, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17
- Studiu geotehnic aferent obiectivului Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Oraș Breaza, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17
- Studiu pedologic și agrochimic aferent obiectivului Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Oraș Breaza, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17
- Memoriu Tehnic pentru obținerea Avizului de Gospodărire a Apelor aferent obiectivului Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Oraș Breaza, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17

Subzone funcționale existente:

INTRAVILAN
L2b – subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului
• POT_{max}= 30% • CUT_{max} = 0,9 • Rh max= P+2 (H max – 10,00m la cornișă)
EXTRAVILAN
Ex2 – Zone rezervate pentru activități agricole

DATE SPECIFICE

1.9. Prezentarea Investiției Propuse

- Situația existentă**

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 160 | 17.06.2025 emis de Primăria Orașului Breaza**, ca inițiativă a proprietarului Ștefănescu Alexandru de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate înființării unui complex turistic.

În prezent nu există construcții pe terenul studiat, arealul pentru care urmează a se realiza investiția se află situat parțial în intravilan și parțial în extravilan. Destinația terenului conform PUG: **subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului.**

Terenul este situat în localitatea Valea Târsei, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17, cu număr cadastral 32319, înființat ca urmare a alipirii următoarelor 4 imobile: nr. cad. 31512/cf. 31512, nr. cad. 31487/cf.31487, nr. cad. 31542/cf.31542, nr. cad. 32110/cf. 32110.

Terenul ce face obiectivul acestui proiect are o suprafață de 25.980 mp, conform Extras Carte Funciară pentru Informare nr. 32319 Breaza.

EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ (mp)
Suprafață în intravilan	17310.55
Suprafață în extravilan	8669.45
TOTAL	25980

- Rețele edilitare existente**

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea de canalizare menajeră, pe strada Drum Nou, gestionată de către compania locală HidroPrahova SA, conform Avizului de Principiu nr. 16/16.06.2025.

În proximitatea terenului ce face obiectivul PUZ-ului există rețele publice de alimentare cu apă potabilă gestionată de către gestionată de către compania locală HidroPrahova SA, conform Avizului de Principiu nr. 16/16.06.2025. Cea mai apropiată rețea de distribuție de apă potabilă este amplasată la vest, pe str. Drum Nou, unde există o conductă de PHED 110mm.

Terenul este traversat de rețea de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune 0,4Kv (Conform Avizului DEER nr. 3010240606484 / 10.07.2024), astfel încât se vor propune soluții de branșare la rețeaua existentă. Prin prezentul PUZ sunt semnalate zone de protecție față de rețele utilitare existente – rețea electrică LEA – 1m pe fiecare parte a cablului.

În prezent, conform avizului nr. 52919-320.011.146/02.07.2024 – Distrigaz Sud Rețele, în zona analizată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Amplasamentul studiat este liber și neafectat de rețelele de telefonie și gaz.

• **Circulația**

În ceea ce privește infrastructura zona este accesibilă carosabil prin strada Valea Morii, legătură cu strada Drum Nou ce asigură conexiunea între localitățile Izvoru și Valea Târsei.

Terenul are acces auto direct în partea de sud din strada Valea Morii, având o lățime variabilă între 3,00 și 5,00m, în prezent fiind o stradă de categoria a IV-a neamenajată, cu carosabil din pietriș.

Pe partea de est a terenului obiectiv PUZ, strada Valea Morii nu mai este amenajată, transformându-se într-un drum de exploatare.

Pe partea de vest a terenului obiectiv PUZ, strada Valea Morii se intersectează cu str. Drumul Nou la o distanță de aproximativ 400m de terenul studiat.

Str. Drumul Nou este o arteră cu carosabil din asphalt, de categoria a IV-a (carosabil sub 5,5m lățime), aceasta făcând legătura între DJ710 din satul Valea Târsei, Breaza și comuna Provița de Sus.

Amplasamentul studiat se află poziționat în partea sud – a localității Valea Târsei, într-o zonă în dezvoltare, și la est de strada Drum Nou.

Accesul se realizează pe drum asfaltat (zona adiacentă străzii Drum Nou).

Principalele disfuncțiuni constatate sunt următoarele:

- str. Valea Morii este o stradă de cat. a IV-a cu o singură bandă de circulație, are carosabil din pietriș și pământ
- str. Valea Morii traversează un pârau în apropiere de intersecția cu str. Drumul Nou. Această traversare nu este amenajată cu podet
- intersecția dintre str. Valea Morii și str. Drumul Nou are vizibilitate scăzută datorită împrejurimilor și construcțiilor din vecinătatea intersecției. Intersecția nu este reglementată cu semne de circulație.

• **Vecinătăți**

- N: terenuri extravilan Izlaz - proprietatea Orașului Breaza
- S: strada Valea Morii și terenul intravilan proprietate privată CF 28729
- V: terenuri extravilan – Izlaz - proprietatea Orașului Breaza
- E: terenuri extravilan – Izlaz - proprietatea Orașului Breaza și terenul intravilan proprietate privată CF 31497

În cadrul zonei analizate fondul construit se compune - pe partea sudică și vestică în apropierea străzii Drum Nou - din zone de locuințe individuale cu caracter rural – iar pe partea nordică și estică - de zone cu caracter agricol/forestier lipsite de construcții.

În proximitatea zonei elementele de cadru natural prezente sunt suprafețele împădurite (nord) și un curs de apă – pârâu – dispus de-a lungul străzii Valea Morii. Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor de proximitate conexe locuirii, precum dotările comerciale și de servicii, de loisir, sport, spații verzi amenajate.

Din punct de vedere al resursei de teren bogate, zona reprezintă o oportunitate important și strategică în ceea ce privește posibilitatea de dezvoltare.

- **Date geomorfologice**

Terenul nu prezintă probleme de fundare, zona amplasamentului fiind caracterizată printr-un risc geotehnic redus. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare bune conform studiului geotehnic.

- **Analiza S.W.O.T**

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
Proximitate față de un cadru natural valoros, alcătuit din suprafețe împădurite	Traversarea terenului de o rețea edilitară electrică (0,4kW)
Acces facil la rețeaua de circulație existentă	Poziționarea parțială a terenului reglementat în extravilan
Teren în afara zonelor de riscuri naturale	Lipsa rețelelor edilitare - apa, canalizare, gaze naturale la nivelul arealului de studiu
OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
Introducerea într-un circuit turistic la nivel local și zonal	Creșterea presiunii asupra sistemului de circulație existent
Diversificarea ofertelor turistice în ceea ce privește modalitățile de cazare din zonă	
Crearea unor noi locuri de muncă la nivel local	
Echilibrarea volumului turistic în ceea ce privește unitățile de cazare de la nivelul zonei turistice Valea Prahovei	

2.1.1. Scopul P.U.Z.

Conform PUG și RLU în vigoare, terenul se situează în cadrul **subzonei locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului.**

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă elaborare unui Plan Urbanistic Zonal în Orașul Breaza și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- rectificarea limitei de intravilan pe limite cadastrale pentru includerea totală a suprafeței de teren aflată în proprietatea beneficiarului și alinierea la noile cerințe conform Regulamentului din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară ;
- schimbarea zonei funcționale conform P.U.G. în vigoare în **zonă balneo - turistică, agrement și recreere**, pentru valorificarea potențialului economic al terenului și al zonei ;
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea arhitectural - urbanistică, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulații auto în incintă, a zonelor destinate parcurilor, amenajărilor și plantațiilor ;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise;

2.1.2. Funcțiuni propuse

- Folosința actuală – teren generator PUZ: fâneața;
- Schimbare destinației terenului conform P.U.G.- **subzonei locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului în subzonă B1_balneo - turistică, agrement și recreere.**
- **Pentru B1_subzona balneo - turistică, agrement și recreere.**

Utilizări admise

hotel, hotel - apartament, motel
vila, bungalow, cabana; sat de vacanta si camping
restaurante (clasice sau specializate), braserii, berarii, gradini de vara, baruri de orice tip, cofetarii, patiserii organizate in unitati amenajate in spatii special destinate, cuprinse in structurile de primire turistice sau independente, in cadrul zonei turistice si de recreere; cluburi si dotari specifice agrementului turistic (terenuri de sport, piscine, etc.)
complexe de turism balnear
sedii agentii de turism; comert alimentar/nealimentar; servicii personale;
parcaje la sol; spații libere pietonale; spații verzi amenajate;
locuințe de vacanță

○ Utilizări admise cu condiționări

- pensiuni cu o capacitate mai mare de 3 (trei) camere;
- construcții provizorii cu condiția de a nu împiedica fluxul pietonal

• Parcelare

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. De asemenea, în cazul

loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

- Circulația în interiorul parcelei se va realiza conform profilelor stradale:
- 1-1: profil transversal cu o bandă de circulație de 5,00m, rigole 0,50m, spațiu verde 1,50m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 9,00m.
- 2-2: profil transversal cu o bandă de circulație de 4,50m și parcaje stânga-dreapta de 5,00m, spațiu verde 2,00m în zona principală de acces. Acest profil va prevedea: acces limitat, limitarea vitezei de deplasare a autoturismelor, volumul de trafic fiind unul redus. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 2-2 este de 18,50m.
- 3-3 - Alei cu lățime de 2,50m.

Circulația propusă se încadrează în categoria a IV-a și se va racorda circulației existente (strada Valea Morii), permițând virarea autovehicolelor și accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor.

- Parcaje
- Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcări pentru fiecare funcțiune în parte. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, 1-4 locuri de parcare / 10 locuri cazare dispuse în apropierea accesului principal. Proprietarul va asigura suplimentarea locurilor de parcare din interiorul parcelei pe un teren vecin aflat în proprietatea acestuia.
- Spații libere și spații plantate
- Prin zona B1 - balneo-turistică, agrement, turism, se prevede o suprafață de spațiu verde amenajat de min. 25% din suprafața totală a terenului reglementat, adică min. 6.495 mp.
- Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime
- POT- 30%
- CUT – 0.9
- regimul maxim de înălțime admis P+2 (H max – 10,00m la cornișă)

PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)
Suprafață în intravilan	25980
Suprafață în extravilan	0
TOTAL	25980

În urma reglementărilor propuse și corectarea intravilanului pe limite cadastrale conform legii, a fost introdusă în intravilan o suprafață totală de 8.669,25 mp.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	
ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)
B1 - subzona balneo-turistică, agrement, turism	20683.54
Circulații auto / pietonale și parări	5296.46
TOTAL	25980

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o limită a zonei generatoare P.U.Z. și o limită a zonei de studiu. Zona de studiu a fost stabilită cu scopul de a stabili conexiunea zonei reglementate cu vecinătățile și integrarea acesteia în contextul local.

Suprafața zonă generatoare PUZ = 25.980 mp

Suprafața zonă de studiu = 29.015 mp

• Rețele edilitare propus

1. Alimentare cu apă

Imobilele propuse prin PUZ vor fi branșate la rețeaua publică de apă din localitate din strada Drumul Nou (fosta Drumul Lung) prin extinderea acestei rețele până la terenul studiat prin PUZ. Extinderea se va realiza pe strada Valea Morii.

Responsabilități beneficiar:

După obținerea avizului PUZ se va reveni la compania locală de apă cu o nouă documentație pentru obținerea avizului de amplasament și avizului de principiu pentru execuție extindere și branșament de apă și racord de canalizare

Instalațiile particulare: rezervoarele de înmagazinare (stocare), instalațiile de hidrofor și rețeaua de distribuție interioară se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată pe an) și ori de câte ori este necesar. Produsele utilizate pentru dezinfecție trebuie să aibă aviz / autorizație emis / emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide potrivit dispozițiilor Regulamentului nr. 528/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 22 mai 2012 privind punerea la dispoziție pe piață și utilizarea produselor biocide, cu modificările și completările ulterioare și să se utilizeze conform instrucțiunilor.

Pentru asigurarea presiunii și variațiilor orare de consum se va realiza o gospodărie de apă în interiorul terenului studiat prin PUZ dotată cu stație de pompare și rezervoare de înmagazinare (stocare).

2. Rețele de canalizare

Apele menajere generate de investiția propusă prin prezentul PUZ, vor fi colectate în una sau mai multe gospodării de ape menajere dotate cu bazin de retenție și stație de pompare.

Din gospodăria de apă menajeră se vor pompa apele menajere în rețeaua de canalizare extinsă pe strada Valea Morii până la rețeaua de canalizare existentă de pe str. Drumul Nou (fosta str. Drumul Lung). Instalațiile de canalizare menajera vor fi dimensionate conform STAS 1795-87, STAS 1846 -2006, în

funcție de debitul de calcul pe fiecare tronson de conductă, ținând cont de gradul de umplere maxim admis, viteza apei și panta normală de montaj a conductei.

3. Rețele de canalizare

Imobilele propuse prin PUZ nu vor fi branșate la rețelele de gaz prezente pe str. Drumul Nou (fosta Drumul Lung), deoarece beneficiarul a optat pentru încălzirea imobilelor folosind energia electrică.

În momentul în care rețeaua de distribuție de gaze naturale se va extinde până în apropiere de zona studiată prin PUZ, beneficiarul are obligația să se branșeze la această rețea.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043 / 2004.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane se vor proiecta, monta și amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate conform NTPEE - 2008.

Proiectul de alimentare cu gaze naturale va fi întocmit de către firme de specialitate, în concordanță cu dezvoltarea urbanistică propusă, soluția fiind elaborată în paralel cu documentația de autorizare a construcțiilor.

4. Rețele de alimentare cu energie electrică

Imobilele propuse prin PUZ vor fi branșate la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice din localitate.

Edificabilul propus prin prezentul PUZ afectează traseul LEA 0,4kV care traversează terenul studiat prin PUZ. Din acest motiv se propune mutarea acestei rețele pe domeniul public pe str. Valea Morii sau relocarea în subteran a acesteia, pe suprafața terenului generator PUZ.

Utilizarea amplasamentului propus, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți, precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică, sau de altă natură, nu se vor executa săpături în zona propusă.
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA/LES nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor apropierea instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.
- Pentru alimentare cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), este necesară solicitare de aviz tehnic de racordare.

Soluția propusă pentru faza PUZ prevede informativ/orientativ posturi de transformare, racordate la rețeaua de medie tensiune existentă în zona. Pentru faza ulterioară documentației de urbanism se va stabili necesarul de energie electrică iar în urma acestui calcul se va stabili concret numărul și capacitatea necesară a echipamentelor PT.

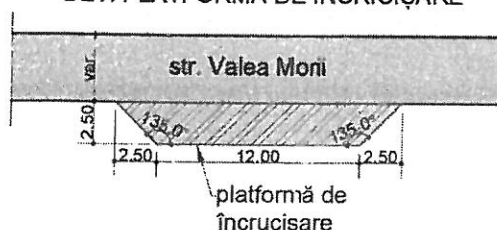
• Circulații propuse

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea străzii Valea Morii în două segmente, astfel:

STRADA VALEA MORII		
	LUNGIME (m)	% din total
Lungime totală Strada Valea Morii - inclusă în zona de studiu	520	100.00
Lungime Strada Valea Morii - se păstrează profilul transversal existent	335	65
Lungime Strada Valea Morii - se modifică profilul transversal existent (lărgire)	185	35

- **primul segment** - se lărgiște str. Valea Morii pe o lungime de aproximativ 185m la un carosabil de 5m lățime, rigole de 1m și spațiu verde de 1m lățime amenajat pe ambele părți. Această lărgirea pornește din dreptul terenului ce a generat prezentul PUZ și se dezvoltă înspre vest, înspre intersecția cu str. Drumul Nou pe lungimea de aproximativ 185m.
- **al doilea segment** – pentru a nu afecta limitele de proprietate privată, str. Valea Morii își va păstra profilul transversal actual pe o lungime de aproximativ 335m de la intersecția cu str. Drumul Nou până la tronsonul lărgit al străzii Valea Morii. Pe acest tronson care își păstrează profilul transversal sunt propuse **două platforme de încrucișare de 12m lungime fiecare** pentru a permite desfășurarea circulației în dublu sens. Aceste platforme încrucișate sunt propuse pe domeniul public al primăriei și nu afectează restul proprietăților private din zonă.

DET. PLATFORMĂ DE ÎNCRUCIȘARE



- amenajare locuri de parcare în incinta terenului ce a generat prezentul PUZ conform planului de reglementări propus
- amenajare de alei în interiorul terenului conform planului de reglementări propus
- podeț peste pârâu în zona intersecției dintre str. Drumul Nou și str. Valea Morii.

În etapa autorizăției de construire se va solicita emiterea avizului/punctului de vedere a ISU Prahova referitor la asigurarea drumului de acces și a circulațiilor interioare, conform legislației în vigoare.

1.10. Concluzii, măsuri în continuare

Modul de integrare în zonă

Zona prezintă un potențial ridicat de valorificare a cadrului natural și este oportun pentru diversificarea ofertelor turistice în ceea ce privește modalitățile de cazare din zonă. Reglementarea urbanistică a zonei este esențială pentru crearea cadrului legal în noile dezvoltări.

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17** se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului studiat.

Aprobarea prezentului **Plan Urbanistic Zonal** va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată. Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echiparilor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona turistică se va aduce un plus de valoare arealului natural local și zonal.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar, domnul Alexandru Ștefănescu.

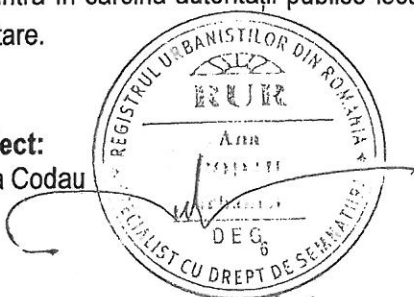
Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către beneficiar.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intră în sarcina autorității publice locale, conform competențelor de natură juridică și în limita alocării bugetare.

Șef proiect:

Urb. Ana Codau



Întocmit:

Urb. Denisa – Sorina LUNGU

Urb. Maria – Andreea POPA