

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE
TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU MENȚINEREA FUNCȚIUNII ZONEI DE
TURISM ȘI RECREERE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI HOTEL, SPA
S+P+2E+3R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR	CHANDLER INTERNATIONAL SRL
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județul Prahova, Oraș Azuga, str. Sorica, nr. 1, nr. cad. 20209
NR. PROIECT	I302/2024
DATA ELABORĂRII	MARTIE 2024

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătura R.U.R. D ₃ D ₂₀ E
--------------------	--

MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

REDACTAT	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

CUPRINS

1. INTRODUCERE	pag.
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE	3
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4. CIRCULAȚIA	8
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	12
2.7. PROBLEME DE MEDIU	13
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	15
3.2 PREVEDERI ALE PUG	15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	15
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	16
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	18
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	18
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	19
3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	20

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**

ÎNTOCMIRE STUDIU DE OPORTUNITATE PRELABIL PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU MENȚINEREA FUNCȚIUNII ZONEI DE TURISM ȘI RECREERE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI HOTEL, SPA S+P+2E+3R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- **BENEFICIAR** : CHANDLER INTERNATIONAL SRL
- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
- **ȘEF PROIECT** : urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU – D₃D₂₀E
- **DATA ELABORĂRII** : MARTIE 2024

1.2 OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Conformarea la prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Azuga, Documentația de Urbanism nr. 4/13949/2000, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL-Azuga nr. 182/13.12.2023 până la aprobarea unei noi documentații de urbanism PUG și RLU, prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în vederea RIDICĂRII INTERDICȚIEI TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU MENȚINEREA FUNCȚIUNII ZONEI DE TURISM ȘI RECREERE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI HOTEL, SPA S+P+2E+3R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN pentru parcela având numărul cadastral 20209.

Această inițiativă, fundamentată pe prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, urmărește o dezvoltare armonioasă și sustenabilă a Orașului Azuga, având în vedere atât particularitățile locale ale stațiunii turistice, cât și contextul zonal al zonei "Valea Prahovei". Se vizează o abordare urbanistică flexibilă, astfel încât reglementările să sprijine evoluția adaptabilă și rezilientă a stațiunii turistice, răspunzând eficient la cerea crescândă de servicii destinate turismului montan (turism și sporturi de iarnă, balnear și de wellness, turism de aventură și similare).

ZONA PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE prin PUZ este compusă din parcela cu numărul cadastral 20209. Parcela este amplasată în intravilanul Orașului Azuga în proximitatea domeniului schiabil – la aproximativ 150 m de baza pârtiilor Sorica și Cazacu.

Parcelele nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice sau ale altor zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Identității Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis / 15.II.2016).

Accesul în zona reglementată se realizează din aliniamentul str. Sorica și Ritivoiu aflate în administrarea orașului Azuga.

Geometria parcelei reglementată este relativ regulată. Adâncimea medie a parcelei față de aliniament fiind de 90 m.

PARCELA REGLEMENTATĂ se află în intravilanul orașului, categoria de folosință fiind **fâneță - extravilan**.

Parcelele cuprinse în zona reglementată au următorul statut juridic:

- **Drept de proprietate SC BEST DISTRIBUTION PREMIUM SRL - cota actuală 1/1**
Act Notarial nr. 962, din 16/06/2021 emis de NP Constantinescu Tinca;
- **Drept de SUPERFICIE pe o durată de 7 ani, începând de la data de 29.02.2024 - CHANDLER INTERNATIONAL S.R.L.:**
Act Notarial nr. 221, din 29/02/2024 emis de NP Iordache Mircea Constantin;

Conform TEMEI-PROGRAM, **prin STUDIUL DE OPORTUNITATE se stabilesc următoarele zone delimitate** conf. pieselor desenate pentru preluare ulterioară în PUZ, în vederea identificării elementelor care influențează parcelele reglementate:

ZONA STUDIATĂ (ca vecinătate, fără reglementare urbanistică) = **9.311,00 m²**
ZONA REGLEMENTATĂ (care face obiectul prezentului PUZ) = **6.073,00 m²**

INVENTARUL COORDONATELOR DE CONTUR ÎN SISTEM DE PROIECȚIE STEREO 70 AL PARCELI NC 20209, com. Azuga, jud. Prahova, fâneță, intravilan		
nr.	x	y
1	546059.957	438423.057
2	546075.753	438425.008
3	546080.894	438426.485
4	546102.169	438434.127
5	546117.568	438437.780
6	546147.199	438340.996
7	546145.921	438340.640

8	546144.535	438340.426
9	546137.633	438339.232
10	546127.484	438339.767
11	546105.504	438343.419
12	546087.392	438349.816
13	546069.414	438345.702
14	546068.860	438346.590
15	546057.940	438410.010
16	546059.957	438423.057

PARCELA CU NUMARUL CADASTRAL 20209, CARE FACE **OBIECTUL S.O. ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:**

NORD	STAȚIE POMPARE APĂ – HIDROPRAHOVA – NC21693, DC129A – str. Ritivoiu
SUD	Pârâul Azuga
EST	S.C. BETACONS COMPANY S.R.L. – NC20195
VEST	Pârvescu Alexandru-Marian, Pârvescu Antoneta, S.C. AZUGA TURISM S.A. (NC20629); str. Sorica – NC22261

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform reglementărilor Documentației EI de Urbanism nr. 4/13949/2000, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL-Azuga nr. 182/13.12.2023 până la aprobarea unei noi documentații de urbanism PUG și RLU, parcela se află în Unitatea Teritorială de Referință (UTR 5) în zona funcțională "LT" predominant de recreere și turism, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism PUZ.

Zona Lt este compusă din următoarele subzone:

- **Subzona "LT"** - dotări turistice și recreere:
 - **Funcțiune dominantă:** Construcții cu destinația de turism și recreere cu înălțimi cuprinse între P și P+4;
 - **Funcțiuni complementare admise:** Instituții și servicii complexe: dotări financiar bancare "ISa", dotări comerciale "Iscm", spital ISO locuri "ISs", dotări culturale "ISc", dotări sportive "Ps",

locuințe individuale cu regim mic de înălțime, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime parter, cu respectarea zonelor de protecție sanitară - conform art. 3 din cap. 9.1 al Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG - Oraș Azuga aprobat prin HCL-Azuga;

- **Utilizări permise:** Obiective turistice, instituții publice de interes general, servicii profesionale, sociale; activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi; comerț.

- **Interdicții temporare:** Orice construcții realizate pe terenuri libere până la aprobarea unei noi documentații de urbanism PUZ, conform art. 21-Parcelare, cap.9.3.4 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG - Oraș Azuga, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL-Azuga nr. 182/13.12.2023 până la aprobarea unei noi documentații de urbanism PUG și RLU.

- **Interdicții permanente:** Unități economice poluante și care generează trafic; Amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public; Orice fel de construcții în zona de protecție sanitară, în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și în zona de protecție a cursurilor de apă (torenți); Clădiri amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă, conform art. 30, alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (R), respectiv pe terenuri cu suprafața minimă de 200 m² și front la stradă de minim 12 m (pentru orice fel de construcții amplasate izolat sau cuplate) sau pe terenuri cu suprafața minimă de 150 m² și front la stradă de minimum 8 m (pentru orice fel de construcții înșiruite).

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- ACTUALIZARE PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚULUI PRAHOVA
- PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ AZUGA, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL-Azuga nr. 182/13.12.2023 până la aprobarea unei noi documentații de urbanism PUG și RLU;
- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:**
 - Plan de situație
- **DATE STATISTICE**
Nu este cazul
- **PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**
Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată/reglementată prin PUZ este rezultatul unor evoluții anterioare organice a teritoriului orașului Azuga către polul de interes turistic generat de domeniul schiabil. Zona studiată, atât și vecinătatea imediată, au destinație preponderentă de turism și recreere regăsind structuri de cazare turistică de tip hotel, pensiuni și locuințe de vacanță.

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Din punct de vedere morfo-funcțional, zona reglementată prin PUZ s-a dezvoltat similar cu intravilanul orașului pe axa determinată de cursul Pârâului Azuga și căile de comunicație rutieră care leagă DN1 în proximitatea căruia se află centrul administrativ al localității și baza domeniului schiabil – unde se află cel de-al doilea nucleul al localității – cel de servicii. Cadrul natural amplifică această relație binucleară prin limitarea spațiului fizic construibil între versanții împăduriți existenți în nordul și sudul orașului. Relația binucleară și cadrul natural au generat o dezvoltare liniară a localității.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Potentialul de dezvoltare a unei activități de turism în cadrul stațiunii turistice Azuga este considerabil, având în vedere combinația favorabilă de factori naturali, infrastructurali și de suport administrativ. Analizând fiecare aspect în parte, putem identifica oportunități semnificative de dezvoltare și expansiune a turismului în această zonă:

- Domeniul schiabil existent: Prezența unui domeniu schiabil reprezintă un nucleu central pentru turismul de iarnă, oferind o atracție majoră pentru schiori și practicanții de snowboard. Îmbunătățirea și extinderea facilităților (cum ar fi teleschiurile, telecabinele și diversificarea pistelor de schi pentru toate nivelurile de abilități) ar putea atrage mai mulți vizitatori.

- Acces facil rutier și feroviar: Accesibilitatea facilă prin DN1 și magistrala CFR300 este un avantaj competitiv major, facilitând sosirea turiștilor din regiuni urbane majore precum Ploiești și Brașov, dar și din alte părți ale țării. Promovarea pachetelor de călătorie care includ transportul ar putea spori atractivitatea.
- Susținerea administrației locale: Angajamentul primăriei de a susține dezvoltarea turismului și serviciilor complementare este crucial pentru succesul pe termen lung. Inițiativele pot include îmbunătățirea infrastructurii locale, oferirea de stimulente pentru investitori și organizarea de evenimente culturale și sportive pentru a atrage vizitatori pe tot parcursul anului.
- Existența altor unități de cazare și servicii: Diversitatea opțiunilor de cazare și disponibilitatea serviciilor destinate turismului de iarnă creează o bază solidă pentru o experiență turistică de înaltă calitate. Extinderea și diversificarea ofertelor de cazare, îmbunătățirea serviciilor existente și introducerea de noi activități (cum ar fi spa-uri, restaurante tematice, sau centre de aventură) pot contribui la atragerea unui spectru mai larg de vizitatori.
- Menținerea zonei ca LT - turism și recreere: Dedicarea continuă a zonei pentru turism și recreere garantează protecția spațiului necesar dezvoltării turistice și previne apariția posibilelor conflicte de utilizare a terenului. Acest lucru încurajează investițiile pe termen lung și asigură conservarea mediului natural, un factor esențial pentru turismul sustenabil.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Zona reglementată este amplasată în estul teritoriului intravilan al localității, la o distanță de aproximativ 150 m NORD față de baza domeniului schiabil Azuga.

- **RELAȚIA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**

Relația dintre zona parcelată reglementată și localitatea Azuga, luând în considerare criteriile de analiză ale prezentului subcapitol, poate fi descrisă din mai multe perspective, care evidențiază integrarea eficientă a acesteia în structura urbană și funcțională a orașului.

- **Pozitie și accesibilitate:**

Parcela este accesibilă prin intermediul străzilor Sorica și Ritivoiu, ambele asfaltate, ceea ce asigură o conectivitate excelentă atât pentru rezidenți cât și pentru turiști. Această accesibilitate directă la rețeaua locală de drumuri, care se intersectează ulterior cu Drumul Național 1 (DN1), plasează parcela într-o poziție strategică. DN1 este o arteră principală care asigură legătura cu sistemul național de circulații rutiere, facilitând astfel accesul facil către și dinspre principalele centre urbane, precum și spre alte destinații turistice din regiune.

- **Utilități și infrastructură:**

Beneficiind de toate utilitățile esențiale (apă, electricitate, gaz, canalizare) disponibile în imediata vecinătate pe cele două străzi, parcela are un avantaj major în dezvoltarea infrastructurii turistice și a serviciilor. Aceasta infrastructură de bază este crucială pentru sustenabilitatea oricăror proiecte de dezvoltare, fie că vorbim de construcția de noi unități de cazare, restaurante, spații de agrement sau alte facilități destinate vizitatorilor și rezidenților.

- **Integrare în nucleul de servicii turistice:**

Făcând parte din nucleul de servicii turistice al orașului Azuga și situându-se în proximitatea domeniului schiabil, parcela este într-o poziție privilegiată pentru a contribui la și pentru a beneficia de pe urma industriei turistice a orașului. Acest aspect este deosebit de important, deoarece poziționarea într-o zonă cu acces facil la atracțiile

principale ale orașului, precum domeniul schiabil, mărește atractivitatea pentru dezvoltările orientate către turism.

- **Servirea cu instituții de interes general:**

Proximitatea față de serviciile și instituțiile de interes general (cum ar fi unități de sănătate, educație, siguranță publică și administrație locală) consolidează potențialul zonei de a se dezvolta ca un centru vital pentru turism și recreere. Acest lucru nu doar că îmbunătățește calitatea vieții pentru rezidenții locali, dar face și din Azuga o destinație mai atractivă pentru vizitatori, asigurând că aceștia au acces ușor la toate serviciile necesare pe parcursul șederii lor.

- **Cooperarea în domeniul edilitar:**

Există un potențial semnificativ pentru cooperarea între diferiți actori (publici și privați) în vederea dezvoltării infrastructurii edilitare și a serviciilor turistice în zona reglementată. Prin colaborare și parteneriate, se pot identifica și implementa soluții inovative pentru îmbunătățirea continuă a accesibilității, serviciilor și facilităților, contribuind astfel la creșterea atractivității turistice a orașului Azuga.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

- **RELIEFUL**

Zona studiată prin SO se află într-un areal natural montan de o calitate ridicată. Zona studiată se află la 14,55 m de limita sitului Natura 2000 – ROSCI0013 – Bucegi.

Parcela studiată se prezintă cu o ușoară pantă pe direcția N-S diferența de nivel pe o distanță de aprox. 90 m fiind de 7,00 m. Panta medie a terenului este de 6% și nu prezintă risc de alunecări de teren sau alte fenomene de instabilitate.

- **REȚEAUA HIDROGRAFICĂ**

În vecinătatea sudică a parcelei care face obiectul SO se regăsește cursul de apă cadastrat Azuga în a cărei zonă de protecție se află (conform adresei nr. 2744/11.03.2024 emisa de ABA Buzau-Ialomita prin S.G.A. Prahova). Zona de protecție este de 15,00 m față de albia minora a cursului de apă. Conform aceleași

adrese parcela reglementată este supusă posibilelor acumulări de ape produse de inundații, drept urmare se va întocmi un studiu hidrogeologic pentru stabilirea inundabilității amplasamentului al debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apă Azuga, în conformitate cu prevederile “Strategiei Naționale de Management și Riscuri la Inundații” aprobată prin H.G. nr. 846/2010.

▪ **CLIMA:**

Clima județului Prahova este temperat continentală cu temperaturi medii anuale de -2,2° pe vârful Omu și +10°C în SUD.

Precipitațiile sunt între 550 mm în zona de câmpie și 1200 mm în zona de munte.

Adâncimea de îngheț – 0,80 - 0,90 m.

▪ **CONDIȚII GEOTEHNICE:**

Terenul destinat viitoarelor lucrări de construcții este situat în localitatea Azuga, județul Prahova. Peisajul în zonă este parțial antropizat, fiind la limita dintre intravilanul orașului Azuga și limita extravilanului. Zona studiată nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie cu o ușoară pantă pe direcția N-S de aproximativ 6%.

2.4 CIRCULAȚIA

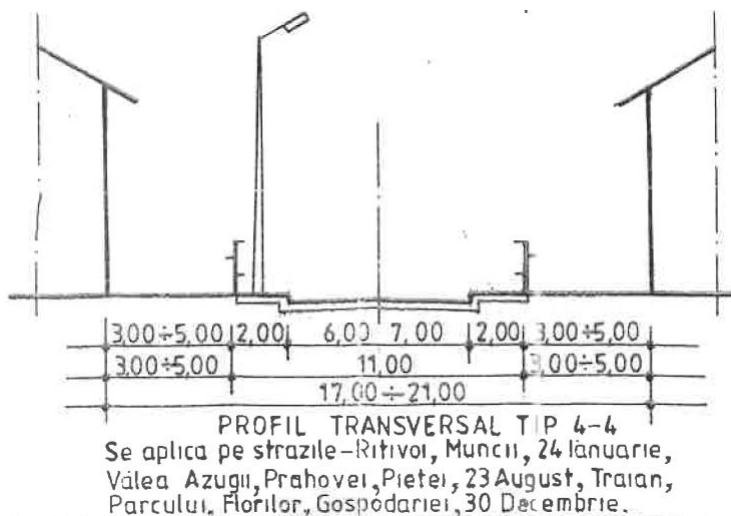
- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚEI RUTIERE, FERUVIARE, NAVALE, AERIENE – DUPĂ CAZ.**

▪ **CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

În zona studiată prin SO se regăsesc străzile Sorica, Ritivoiu și DC129A.

Străzile asigură circulația rutieră între rețeaua locală și cea de importanță națională (DN1A).

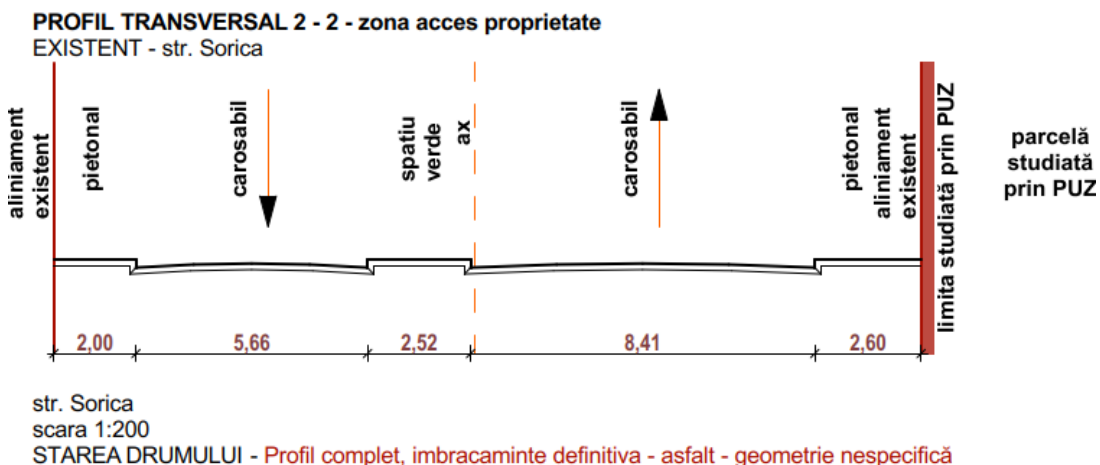
Conform P.U.G. Oraș Azuga, profilul minim reglementat pentru străzile din zona studiată prin PUZ este de 11,00 m fiind compus din 2,00 m circulație pietonală, 6-7,00 m circulație rutieră pe două sensuri și încă 2,00 m circulație pietonală conf. profil transversal tip 4-4



*profil transversal tip 4-4 – reglementare conf. PUG Oraş Azuga.

Pe teren profilul străzilor se prezintă după cum urmează:

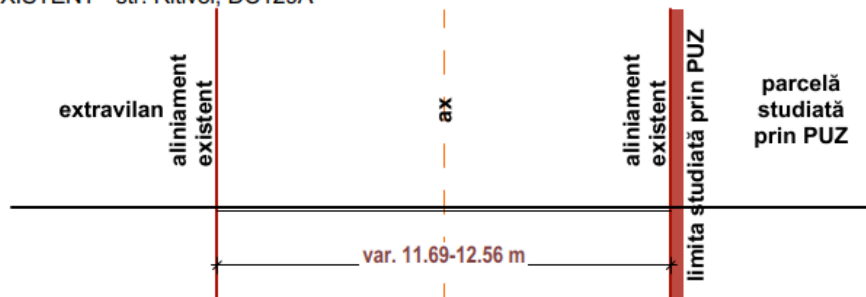
1. Str. Sorica – ampriză de aprox. 21,00 m în zona de acces pe parcela studiată prin SO, asfaltată. Circulație pe două sensuri cu zonă mediană verde.



2. Str. Ritivoviu și DC129A – ampriză cuprinsă între 11,69 m și 12,56 m. Strada Ritivoviu este asfaltată cu zone de parări amenajate. Suprafețele pietonale sunt în stare

medie, fiind necesară refacerea finisajelor. DC129A – este neprofilat cu înveliș temporar – macadam/pământ.

PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1 - zona acces proprietate
EXISTENT - str. Ritivoi, DC129A



str. Ritivoi, DC129A

scara 1:200

STAREA DRUMULUI - Profil neamenajat, îmbracaminte temporara - macadam

▪ **CIRCULAȚIA FERROVIARĂ**

Teritoriul administrativ al Orașului Azuga este străbătut de magistrala CFR 300, Ploiești-Brașov. Cea mai apropiată stație de zona studiată este Gara Azuga situată la o distanță de aproximativ 3,00 km. Zona reglementată prin SO nu se află în zonele de protecție sau de siguranță a liniei ferate.

▪ **CIRCULAȚIA FERROVIARĂ**

Nu este cazul.

▪ **CIRCULAȚIA AERIANĂ**

Nu este cazul.

- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZAREA A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI.**

Profilele stradale existente respectă prevederile NORMEI TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, asigurând preluarea volumelor de trafic existente, fără disfuncționalități, de-a lungul traseului său. Sunt necesare operațiuni de corectare a caracteristicilor geometrice (raze de curbură, raze de racord cu proprietățile, realizare sisteme de drenaj a apelor pluviale)

Obiectivul de investiții propus presupune generarea unor valori de trafic suplimentare, compuse preponderent din autovehicule mici. Având în vedere poziționarea în cadrul rețelei de străzi ale orașului Azuga și a accesului rutier și pietonal dublu, atât către str. Sorica cât și către str. Ritivoiu, nu există greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei. Singurele necesități cu privire la circulația rutieră sunt cele de modernizare a circulațiilor publice (elementele geometrice și de înlocuire a finisajelor circulațiilor pietonale).

Capacitățile de transport se vor încadra în prevederile Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv autovehicule cu o masă maximă admisă de 40,00 tone.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În zona studiată prin SO există funcțiuni similare – servicii de turism sub forma unor unități de cazare clasificate – Hotel 2D+P+3E+M – pe parcela învecinată în V – NC20629 și pensiune pe parcela situată la aprox. 25,00 m Vest – cu regim de înălțime D+P+2E+M.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În zona studiată prin SO există funcțiuni similare aparținând zonei LT compatibile cu funcțiunea existentă și menținută pe suprafața parcelei care face obiectul prezentului PUZ.

- **GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**

Parcela studiată prin SO este liberă de construcții. $POT_{existent}=0,00\%$, $CUT_{existent}=0,00$. Distanța dintre parcela reglementată și cea mai apropiată locuință este de min. 31,54 m – a se vedea PLANȘA U03-SITUAȚIA EXISTENTĂ.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Zona studiată prin SO este liberă de construcții. $POT_{existent}=0,00\%$, $CUT_{existent}=0,00$

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

În vecinătatea zonei studiată există servicii turistice similare cu cele reglementate prin prezentul PUZ.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Parcela studiată este liberă de construcții sau alte amenajări, are categoria de folosință fâneață intravilan. Nu există spații verzi amenajate.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**
Parcela studiată se regăsește în zona de protecție a cursului de apă cadastral Azuga – 15,00 m. Nu există alte riscuri naturale.
- **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

DISFUNȚIONALITĂȚI

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	- străzile Ritivoiu și Sorica sunt în stare buna fiind conforme cu prevederile legale în vigoare și asigurând fluența rutieră către funcțiunile existente. DC129A are o ampriză corespunzătoare dar nu este modernizat, având îmbrăcaminte de pământ - macadam.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- în ceea ce privește str. Sorica și Ritivoiu, nu au fost identificate profile necorespunzătoare traficului, profilele stradale existente fiind conforme cu prevederile legale pentru categoriile de drum existente. Profilul DC129A este nerealizat pe teren fiind necesare lucrări de modernizare, asfaltare și profilare.
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- Obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit sau stânjenește funcțiunile învecinate, cea mai apropiată locuință fiind amplasată la o distanță minimă de 31, 54 m astfel îndeplinind cerințele legale conform Ordinului 119/2014 privind sănătatea populației;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu exista fond construit pe suprafața parcelei care face obiectul PUZ. Fondul construit din zona studiată este în stare bună.
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- parcela care face obiectul PUZ este amplasată în intravilanul localității, cu categoria de folosință fâneată.
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- conform Studiului Geotehnic terenul este bun de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE

	<p>- conform punct de vedere nr.2744/11.03.2024 emis de A.N. Apele Române, ABA Buzău-Ialomița, SGA Prahova, obiectivul de investiție nu se regăsește în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 48 și art. 54 - Lucrări care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele și nu este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor. Pentru realizarea obiectivului de investiții se vor respecta zonele de protecție de min. 15,00 m în lungul cursului de apă cadastrat Azuga, de la limita albiei minore a acestuia, în conformitate cu prevederile Anexei 2 din Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare. Având în vedere că amplasamentul studiat este situat pe malul drept al cursului de apă cadastrat Azuga, fiind expus posibilităților de acumulare de ape produse de inundații, iar în zona analizată nu există Hărți de Hazard și Risc la Inundații ale A.N. "Apele Române" întocmite conform Directivei Europene 2007/60/CE, se va întocmi un studiu hidrologic pentru stabilirea inundabilității amplasamentului la debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apă Azuga, în conformitate cu prevederile "Strategiei Naționale de Management și Riscuri la Inundații" aprobată prin H.G. nr. 846/2010.</p>
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- Terenul prezintă pante ușoare pe direcția N-S dar fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice;
X	SURSE DE POLUARE
	<p>- Terenul se află în zona de protecție sanitară a gospodăriei de apă (stația de pompare apă situată în parte nordică a terenului) - 10,00 m față de pereții exteriori ai stației;</p> <p>- Terenul se află în zona de protecție a albiei pârâului Azuga, fiind expus posibilităților de acumulare de ape produse de inundații - 15,00 m față de limita albiei minore;</p> <p>- Terenul se află în zona de protecție LEA 20KV (pe partea de Nord a terenului) - 24,00 m culoar de trecere - condițiile de construire se vor stabili conf. avizului de amplasament emis de către administratorul rețelei;</p>

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII**

În zona studiată și în vecinătatea acesteia, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA AERIANĂ MEDIE TENSIUNE – LEA20kV – alimentează stația de pompare existentă în vecinătate.
- REȚEA SUBTERANĂ MEDIE TENSIUNE – LES20kV – zona str. Sorica
- REȚEA CANALIZARE – de-a lungul cursului de apă Azuga
- REȚEA DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE – str. Sorica și Ritivoiu
- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZ NATURAL – str. Sorica și Ritivoiu
- REȚEA DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ – str. Sorica și Ritivoiu

Zone de protecție existente:

- **zonă de protecție sanitară**
 - stație pompare apă – 10,00 m de la pereții exteriori ai stației
 - traseu distribuție apă potabilă – 3,00 m
- **culoar de trecere LEA20kV**
 - 24,00 m (12,00 m simetric față de ax)

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **RELAȚIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT**

Nu exista cadru natural sau construit pe parcela studiată prin SO.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu exista riscuri naturale și antropice în zona studiată prin SO.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

Zona studiată prin SO este traversată longitudinal de un traseu îngropat de distribuție al apei potabile. Acesta va fi propus pentru deviere cu avizul administratorului de rețea.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În zona studiată prin SO nu exista valori de patrimoniu ce necesită protecție.

În vecinătatea zonei reglementată există situl Natura 2000 ROSCI0013 – Bucegi. Distanța dintre zona reglementată prin SO și situl Natura 2000 este de 13,55 m. Având în vedere faptul că zona reglementată prin SO este o suprafață antropizată, eventualele investiții derulate pe suprafața acesteia nu au impact asupra ariei naturale protejată.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu este cazul

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației fiind realizată la etapele:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare.
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare.
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei au fost prezentate în cadrul raportului informării și consultării publicului care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Pe parcursul informării și consultării publicului nu au fost formulate observații sau sesizate probleme legate de propunerile din planul de urbanism zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **STUDIU GEOTEHNIC**

Zona investigată prezintă risc minim de inundabilitate, se vor lua măsurile necesare la fază de proiect în funcție de concluziile studiului hidrogeotehnic elaborat pentru stabilirea inundabilității amplasamentului la debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apă Azuga. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel redus.

- **PLAN DE SITUAȚIE VIZAT OCPI PRAHOVA**

Zona nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie cu o pantă medie de aprox. 6% pe direcția N-S.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 4/13949/2000, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL-Azuga nr. 182/13.12.2023 până la aprobarea unei noi documentații de urbanism PUG și RLU, parcela se află în Unitatea Teritorială de Referință (UTR 5) în zona funcțională "LT" predominant de recreere și turism, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism SO.

Zona Lt este compusă din următoarele subzone:

- **Subzona "LT"** - dotări turistice și recreere:
 - **Funcțiune dominantă:** Construcții cu destinația de turism și recreere cu înălțimi cuprinse între P și P+4;
 - **Funcțiuni complementare admise:** Instituții și servicii complexe: dotări financiar bancare "ISa", dotări comerciale "Iscm", spital ISO locuri "ISs", dotări culturale "ISc", dotări sportive "Ps", locuințe individuale cu regim mic de înălțime, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime parter, cu respectarea zonelor de protecție sanitară - conform art. 3 din cap. 9.1 al Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG - Oraș Azuga aprobat prin HCL-Azuga;
 - **Utilizări permise:** Obiective turistice, instituții publice de interes general, servicii profesionale, sociale; activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi; comerț.
 - **Interdicții temporare:** Orice construcții realizate pe terenuri libere până la aprobarea unei unei documentații de urbanism PUZ, conform art. 21-Parcelare, cap.9.3.4 din

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG - Oraș Azuga, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL-Azuga nr. 182/13.12.2023 până la aprobarea unei noi documentații de urbanism PUG și RLU.

- **Interdicții permanente:** Unități economice poluante și care generează trafic; Amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public; Orice fel de construcții în zona de protecție sanitară, în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și în zona de protecție a cursurilor de apă (toreni); Clădiri amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă, conform art. 30, alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (R), respectiv pe terenuri cu suprafața minimă de 200 m² și front la stradă de minim 12 m (pentru orice fel de construcții amplasate izolat sau cuplate) sau pe terenuri cu suprafața minimă de 150 m² și front la stradă de minimum 8 m (pentru orice fel de construcții înșiruite).

• **Subzona "TEa" - Echipare tehnico-edilitară - stație de pompare/tratare apă:**

- **Funcțiunea dominantă a zonei:** construcții, amenajări și instalații pentru rețelele tehnico-edilitare;

- **Funcțiunile complementare nu sunt admise.**

- **Interdicții temporare:** orice construcții admise până la asigurarea accesului carosabil.

- **Interdicții permanente:** orice fel de construcții admise care, prin dimensiuni și capacitate presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de niciunul din factorii interesați; orice alte utilizări.

• **Subzona "CCr" - Căi de comunicație rutieră:**

- **Funcțiunea dominantă a subzonei:** construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

- **Utilizări permise:** circulații și parcaje publice;

- **Interdicții permanente:** construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare, plantații, conform art. 7 din cap. 15.2 al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG - Oraș Azuga aprobat prin HCL-Azuga.

• **„TA" - zona aflată permanent sub ape și spații verzi:**

- Zona se compune din terenul aferent pârâului Azuga (albia minoră și albia majoră) și terenurile cu spații plantate adiacente cursului de apă sau circulațiilor majore.

- **Utilizări admise:** suprafețe aflate permanent sub ape; spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, regularizări și consolidări de maluri ale cursurilor de apă, perdele de protecție, parcuri, drumuri locale, alei pietonale și promenadă, alimentație publică, chioșcuri tip Street -food și terenuri de sport; lucrări de amenajare infrastructură

rutieră: elemente constructive ale drumului-parte carosabilă, trotuare, acostamente șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, regularizări ale cursurilor de apă, lucrări de consolidare, echipare edilitară, iluminat public, panouri fotoabsorbante; la intersecția traseului propus cu râul Prahova, se admit lucrări de artă pentru traversarea cursului de apă.

- **Utilizări admise cu condiționări:** orice lucrare de construire va fi autorizată cu avizul favorabil al Administrației Naționale "Apele Române";

- **Utilizări interzise:** orice fel de lucrări în albia minoră a pârâului Azuga, cu excepția lucrărilor de infrastructură rutieră, traversări de rețele, consolidări și regularizări ale malurilor, plantații de protecție a cursului pârâului.

- Circulații și accese: se vor asigura conform studiilor de specialitate și legislației în vigoare;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În contextul creșterii sustenabilității și a integrării conceptelor de dezvoltare durabilă în planificarea urbanistică, valorificarea cadrului natural în dezvoltarea zonei reglementată reprezintă nu doar o necesitate, ci și o oportunitate strategică. Pentru viitoarele obiective de investiții aferente domeniilor de activitate propuse prin prezenta documentație, cadrul natural poate oferi atât avantaje funcționale, cât și estetice, care se traduc în eficiență operațională și într-un mediu de lucru îmbunătățit pentru angajați.

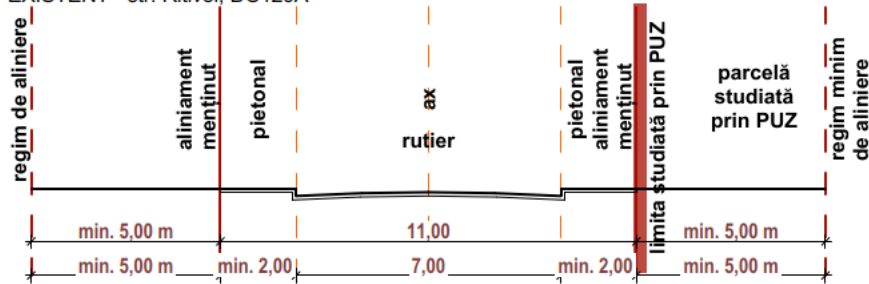
Având în vedere natura obiectivului de investiții, se vor îndeplini cel puțin prevederile Hotărârii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism în vedere a valori.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelei reglementată se realizează din străzile Sorica și Ritivoiu administrate de UAT Azuga.

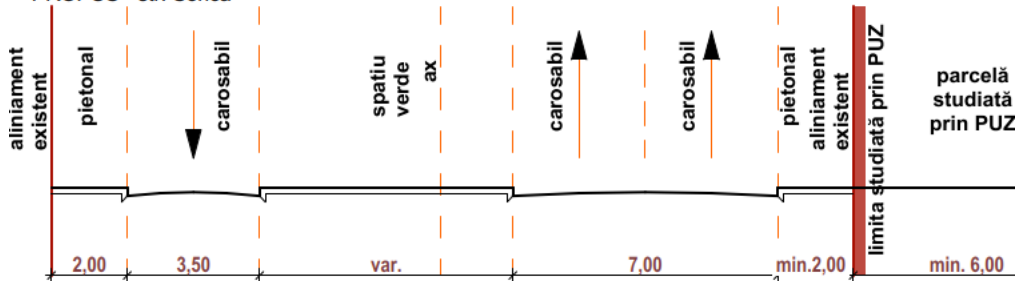
Se propune reprofilarea str. Sorica și Ritivoiu conf. profilelor 1'-1' și 2'-2', conf. pieselor desenate și amenajarea accesului în incinta parcelei reglementată din aliniamentul celor două străzi. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza conf. Planșei 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, configurația acestuia se va stabili și autoriza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTh.

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS 1' - 1' - zona acces proprietate
EXISTENT - str. Ritivoi, DC129A



str. Ritivoi, DC129A
scara 1:200
PROPUNERE - Profilare, realizare îmbrăcăminte definitivă - asfalt

PROFIL TRANSVERSAL 2' - 2' - zona acces proprietate
PROPUS - str. Sorica



str. Sorica
scara 1:200
STAREA DRUMULUI - Reprofilare, sistematizare intersecție str. Sorica - str. Ritivoi

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reglementările urbanistice conf. ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU MENȚINEREA FUNCȚIUNII ZONEI DE TURISM ȘI RECREERE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI HOTEL, SPA S+P+2E+3R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN se aplică strict zonei reglementată compusă din parcela având numărul cadastral 20209.

- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- Parcela reglementată prin SO, având numărele cadastrale 20209, și suprafața de 6.073,00 m², vor fi menținute în intravilanul Orașului Azuga;
- Se menține pe întreaga suprafață a zonei reglementată, zona funcțională LT – Zonă turism și recreere. Zona va fi menținută în cadrul UTR5;
- Se va ridica interdicția temporară de construire existentă;

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI(PARCELEI) REGLEMENTATĂ

nr.crt.			SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
			m.p.	%	m.p.	%
		ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN SO	6.073,00	100	6.073,00	100
			EXISTENT		PROPUȘ	
1	LT	UTR 5 - ZONĂ DOTĂRI TURISTICE ȘI RECREERE	6.073,00	100,00%	6.073,00	100,00%
		TOTAL	6.073,00	100,00%	6.073,00	100,00%

- RETRAGERI MINIME, REGIM DE ALINIERE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGIM MINIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și aliniamentul stradal)

nr.crt.	NR.CAD.	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)	
		str. Sorica, str. Ritivoiu, DC129A	
I	NC20209	6,00 (str. Sorica)	
		5,00 (str Ritivoiu, DC129A)	

RETRAGERI MINIME POSTERIOARE/LATERALE

nr.crt.	NR.CAD.	NC20209	
I		RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (m)	5,00
II		RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ (m)	15,00

**conf. zonă edificabilă reglementată - PLANȘA U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE*

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / ATIC	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ
I	LT	P+4+M	24,00	27,00

INDICATORI MAXIMI PROPUȘI POT/CUT

nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	LT	40%	1,00

BILANT TERITORIAL – MOBILARE ILUSTRATIVĂ

BILANȚ TERITORIAL - PROPUNERE DE MOBILARE ILUSTRATIVĂ

NR. CRT.	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ	%
		m.p.	procent
1	HOTEL S+P+2+3R	1.105,00	18,20%
2	SPAȚII PLANTATE	2.610,17	42,98%
3	CIRCULAȚII PIETONALE, RUTIER, PARCARI E SI PLATFORME TEHNICE	2.357,83	38,82%
TOTAL		6.073,00	100,00%

INDICATORI PROPUȘI

1	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)	18,20%
2	COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)	0,6
3	REGIM DE INALTIME	S+P+2+3R
4	Rhmax	20,00 m
5	Hmax cornisa	15,00 m
6	Spații plantate (%)	42,98%
7	Capacitate de cazare (camere)	46
8	Nr. locuri de parcare	45

- În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi), ulterioare aprobării PUZ prin HCL, reglementările urbanistice se transmit către viitoarele parcele, zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. În afara zonei edificabile (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban, etc. cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.
- **PLANȘA 7 - MOBILARE URBANISTICĂ ILUSTRATIVĂ** - are caracter informativ și reprezintă posibilități de mobilare urbanistică care să faciliteze înțelegerea propunerilor avansate. Planșa nu are valoare de reglementare urbanistică și nu va fi utilizată ca baza a emiterii autorizațiilor de construire sau de a condiționa în orice fel utilizarea zonei reglementată.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII **ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA DUPĂ CUM URMEAZĂ:**

ALIMENTARE APĂ POTABILĂ	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ
APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ
ENERGIE ELECTRICĂ	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ
ALIMENTARE GAZ METAN	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ

În zona reglementată prin PUZ există o rețea electrică de distribuție de tip rețea aeriană de medie tensiune LEA20kV care asigură alimentarea stației de pompare existente pe suprafața parcelei identificate cu NC21693. În vederea conformării Legii Energiei nr.123/2012 a fost trasat culoarul de trecere al liniei tip LEA (12,00 m simetric față de axul liniei, respectiv 24,00 m lațime totală) pe suprafața căreia a fost propusă o zonă non-edificandi în care sunt interzise:

- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, altele decât cele prevăzute în avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare sau de avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție;
- să limiteze sau să îngreudească prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție;

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu exista probleme de mediu.

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

- a. Protectia calitatii apelor

- * **surse de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:**

- Atat in perioada de constructie cat si in cea de functionare nu se vor evacua ape uzate in apele de suprafata sau cele subterane, nu se vor manipula sau depozita deseuri,

reziduuri sau substante chimice, fara asigurarea conditiilor de evitare a poluarii directe sau indirecte a apelor de suprafata sau subterane.

- statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute:
 - se vor propune la fazele de proiect ulterioare DTAC/PTH în funcție de natura obiectivului de investiții pentru care se va solicita autorizarea executării lucrărilor de construire;

b. Protectia aerului:

*** surse de poluanti pentru aer, poluanti:**

Atat in perioada de constructie cat si in perioada de exploatare se vor lua minim urmatoarele masuri:

- Instalarea de senzori și stații de monitorizare pentru a evalua și înregistra emisiile în timp real.
- Încurajarea utilizării vehiculelor electrice sau cu emisii scăzute, precum și implementarea programelor de înnoire a flotei.
- Instalarea filtrelor și a tehnologiei de epurare pentru echipamentele și instalațiile care emit poluanți.

c. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

*** surse de zgomot si vibratii:**

În funcție de obiectivul de investiții pentru care se solicită autorizarea, se pot implementa următoarele măsuri pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: bariere acustice, izolare acustică, monitorizarea zgomotului și vibrațiilor. Măsurile se vor stabili la fazele de proiect ulterioare, DTAC/PTH.

d. Protectia impotriva radiatiilor:

*** surse de radiati:**

Nu este cazul, reglementarea are ca obiectiv promovarea unor activități care nu reprezintă un risc de contaminare pentru mediu.

e. Protectia solului si a subsolului:

*** surse de poluanti pentru sol, subsol si ape freatiche:**

la faza de proiect se vor stabili și implementa măsurile pentru prevenirea contaminării solului, subsolului și apelor freatiche, în funcție de configurația obiectivelor de investiții.

f. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Cea mai apropiată locuință se găsește la o distanță de 31,54 m față de zona reglementată prin PUZ.

Lucrările de construcție se vor realiza pe perioada zilei. Astfel se poate afirma ca nici in perioada executiei lucrarilor si nici ulterior in exploatare, nu vor fi afectate locuintele sau anexele gospodaresti sau obiectivele de interes public si nu se vor genera riscuri pentru sănătatea populației prin poluarea apei, atmosferei, solului, subsolului sau fonic.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
Se va asigura conformarea obiectivelor de investiții la standardele, legislația și normativele specifice în vigoare la fazele de proiect DTAC/PTh. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**
Pe parcursul execuției și exploatarei obiectivelor de investiții se vor asigura, în funcție de configurația acestora, epurarea și preepurarea apelor uzate, conform legislației în vigoare. Se vor asigura, în funcție de necesitățile tehnologice, amenajări, echipamente, construcțiile și utilajele necesare epurării și preepurării apelor uzate (decantoare, colectoare, separatoare de hidrocarburi, bazine etanșe vidanjabile, și similare). Soluțiile de epurare și preepurare se vor stabili la fazele de proiect ulterioare, DTAC/PTh.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**
Pe perioada de execuție și funcționare a obiectivelor de investiții, deșeurile rezultate vor fi colectate selectiv și preluate de firme autorizate.
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**
După finalizarea construcțiilor și amenajărilor, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei.
- **Organizarea sistemelor de spații verzi**
Se va menține, acolo unde este posibil, vegetația existentă. Se vor amenaja spații plantate în conformitate cu prevederile HG525/1996. Procentul minim de spații plantate în interiorul incintei va fi de minim 10%.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**
nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**
Nu este cazul.
- **Valorificarea potențialului balnear – după caz**
nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
nu este cazul.
- **Protecția climei**
Utilizarea energiei din surse regenerabile:

- Instalarea panourilor fotovoltaice pe clădiri și la sol pentru producția de energie electrică.
- Implementarea sistemelor de biogaz sau de biomasa, dacă există resurse disponibile.

Stocare și Distribuție a Energiei:

- Utilizarea bateriilor sau a altor sisteme de stocare a energiei pentru a maximiza utilizarea energiei produse în mod regenerabil.
- Înființarea unei infrastructuri pentru distribuirea surplusului de energie regenerabilă către alți consumatori sau pentru reintroducerea acesteia în rețea.

Eficiență Energetică:

- Proiectarea clădirilor cu standarde ridicate de izolare termică.
- Utilizarea tehnologiilor inteligente pentru monitorizarea și controlul consumului de energie în timp real.
- Implementarea sistemelor de iluminat cu LED-uri și senzori de mișcare.

Mobilitate Durabilă:

- Încurajarea utilizării vehiculelor electrice printr-o infrastructură de stații de încărcare.
- Optimizează fluxurile de transport pentru a minimiza distanțele parcurse și emisiile asociate.

Managementul Apelor Pluviale:

- Crearea de acoperișuri verzi și zone permeabile pentru a reduce scurgerea și a încuraja infiltrarea apei pluviale.

Plantări și Zone Verzi:

- Crearea și întreținerea zonelor verzi pentru absorbția CO₂ și îmbunătățirea calității aerului.

Reciclarea și Gestionarea Deșeurilor:

- Facilități de colectare selectivă și promovarea reciclării în cadrul centrului logistic.
- Prin adoptarea acestor măsuri, obiectivul de investiții nu doar că își reduce amprenta de carbon și contribuția la schimbările climatice, dar poate și genera un excedent de energie regenerabilă, având astfel un impact pozitiv asupra mediului și comunităților înconjurătoare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată prin PUZ au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunul imobil:

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE;
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE;

Parcela reglementată prin PUZ, având numărul cadastral NC20209, este proprietatea privată a persoanelor fizice și își menține statutul juridic.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ						
DOMENII	CATEGORII DE INTERES			NC	DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local		suprafață	lungime
CĂI DE COMUNICAȚII					mp	m
str. Sorica			x	22261	1.005,73	56,20
str. Ritvoiu				22260	1.075,37	71,30
DC129A				-	1.156,81	76,60
				TOTAL	3.237,91	204,10

- **Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:**
Costurile generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investitiei.

PLAN DE ACȚIUNE

Faza 1: Pregătire (6-12 luni)

- Studiu de fezabilitate: Evaluarea viabilității economice și a cererii de piață.
- Obținerea avizelor, acorduri și autorizații / reglementare urbanistică: Demersuri pentru licențe și aprobări necesare de la autoritățile locale.
- Proiectare: Colaborare cu arhitecți pentru elaborarea planurilor detaliate ale hotelului.
- Obținere finanțare
- Bugetare: Stabilirea bugetului detaliat, inclusiv rezerva pentru neprevăzut.
- Selecția constructorului: Alegerea constructorului pe baza ofertelor și referințelor.

Faza 2: Construcție (18-24 luni)

- Pregătire teren: Lucrări preliminare, inclusiv săpături și fundații.
- Construcția structurii: Execuția de la subsol până la ultimul etaj retras.
- Instalații: Implementarea sistemelor electrice, sanitare și HVAC.
- Finisaje: Lucrări de finisaje interioare și exterioare.

Faza 3: Finalizare și deschidere (2-3 luni)

- Amenajări: Instalarea mobilierului și a decorului interior.
- Recepție lucrări: Verificări finale și obținerea recepției de la autoritățile competente.
- Recrutare personal: Selecția și instruirea echipelor care vor opera hotelul.
- Marketing: Implementarea campaniei de promovare pentru lansarea hotelului.

Faza 4: Operare și evaluare (ongoing)

- Deschiderea hotelului: Începerea activității și primirea primilor clienți.
- Monitorizare și ajustări: Evaluarea performanței operaționale și financiare, ajustarea serviciilor în funcție de feedback-ul clienților.
- Îmbunătățiri continue: Actualizarea periodică a serviciilor, facilităților și campaniilor de marketing pentru a rămâne competitiv pe piață.

• **Grafic de etapizare estimativ al investițiilor:**

Faza 1	: 6-12 luni
Faza 2	: 18-24 luni
Faza 3	: 2-3 luni
Faza 4	: ongoing
TOTAL	: 26-39 luni

3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PRIORITĂȚI - În funcție de gravitatea disfuncționalităților

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	- Se va amenaja ampriza DC129A - se vor asigura straturile corespunzătoare pentru circulațiile rutiere și pietonale. Se vor asigura echipamentele și mobilierul urban specific (bănci, stâlpi iluminat public, marcaje rutiere, sisteme captare ape pluviale, etc.). Se vor amenaja accesele rutiere și pietonale în zona reglementată prin PUZ prin aliniamentele existente către str. Sorica, Ritivoiu și DC129A.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- se va asigura un profil corespunzător pentru DC129A conform Profil 4-4 propus prin PUG Oraș Azuga.

III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- Se vor asigura condițiile de compatibilitate funcțională conform prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cap. I, art. 2, alin (2), respectiv la zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora. Distanța minimă până la cea mai apropiată de locuință este de aprox. 31,50 m astfel respectând prevederile legale.
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu exista fond construit pe suprafața parcelei care face obiectul PUZ. Fondul construit din zona studiată este în stare bună.
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- parcela care face obiectul PUZ este amplasată în intravilanul localității, cu categoria de folosință fâneată.
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- conform Studiului Geotehnic terenul este bun de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- se va întocmi un studiu hidrologic pentru stabilirea inundabilității amplasamentului la debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apă Azuga, în conformitate cu prevederile "Strategiei Naționale de Management și Riscuri la Inundații" aprobată prin H.G. nr. 846/2010, se vor prelua condițiile și recomandările rezultate
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- Terenul prezintă pante ușoare pe direcția N-S dar fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice;
X	SURSE DE POLUARE

- Se vor respecta condițiile de construire în zona de protecție sanitară a gospodăriei de apă (stația de pompare apă situată în parte nordică a terenului) - 10,00 m față de pereții exteriori ai stației;
- Se vor respecta condițiile de construire în zona de protecție a albiei pârâului Azuga, fiind expus posibilelor acumulări de ape produse de inundații - 15,00 m față de limita albiei minore;
- Se vor respecta condițiile de coexistență și construire în culoarul de trecere al LEA 20KV (pe partea de Nord a terenului) - 24,00 m culoar de trecere - conf. avizului de amplasament emis de către administratorul rețelei;

Toate categoriile de costuri generate de viitoarele obiective de investiții vor fi suportate de către beneficiarul privat.

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă prin SO este complementară prevederilor PUG Azuga și reprezintă o necesitate și oportunitate în vederea creșterii diversității funcționale și a competitivității orașului Azuga.

Nu este necesară reglementarea suplimentară prin PUD a zonei reglementată ulterior aprobării PUZ prin HCL Oraș Azuga;

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E