

HOTARAREA NR.39

privind aprobarea PUD, str. Garbovei-Valea Seaca intocmit de  
SC Arheco SRL Bucuresti, varianta 2 si organizarea licitatiei pentru  
concesionare teren construire case de vacanta

Consiliul local oras Azuga;

Analizand PUD str. Garbovei - Valea Seaca, intocmit de catre SC Arheco SRL  
Bucuresti in 2 variante, referatul nr. 4215/2003 al biroului de urbanism din cadrul  
Primariei orasului Azuga si avizul nr. 4565/2003 Comisiei de urbanism a Consiliului local  
oras Azuga;

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii  
lucrarilor de construire si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata cu  
modificarile si completarile ulterioare;

In conformitate cu prevederile Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor si ale  
HG 216/1998;

In conformitate cu prevederile art. 38 alin. 2 lit. "f" din Legea 215/2001, legea  
administratiei publice locale;

In temeiul art. 46 din Legea 215/2001, legea administratiei publice locale;

HOTARASTE;

Art. 1 Aproba PUD str. Garbovei - Valea Seaca intocmit de SC Arheco SRL  
Bucuresti, varianta 2, 22 loturi.

Art. 2 Aproba organizarea licitatiei pentru concesionarea a 9889,29 mp. pentru  
construire case de vacanta ( 22 loturi).

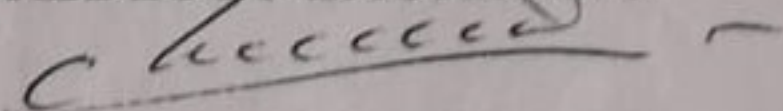
Art. 3 Pretul de pornire al licitatiei va fi echivalentul in lei a 12 euro/mp.

Art. 4 Durata concesiunii va fi de 49 de ani.

Art. 5 Biroul de urbanism si amenajarea teritoriului va duce la indeplinire prezenta  
hotarare.

Data in Azuga, astazi 24.04.2003

PRESEDINTE DE SEDINTA  
PREDESCU LAURENTIU



CONTRASEMNEAZA SECRETAR  
DUMBRAVA DIANA



## MEMORIU GENERAL

### 1. Prezentare generala, justificare necesitate PUD:

Prezenta documentatie are ca obiective determinarea conditiilor arhitectural-urbanistice si tehnice de schimbare a functiunilor existente, in vederea concesiunii suprafetei supuse spre analiza.

Lucrarea este intocmita la nivel de PUD cu reglementari zonale (PUZ), in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului MLPAT nr 91/1991, pentru o suprafata de ~2,1 ha. Aceasta suprafata contine o extensie radiala cu 35% a ariei de interes, pentru investigarea influentelor in zona.

### 2. Incardare in zona, relatii cu alte documentatii de urbanism aprobate de Consiliul Local Azuga

Terenul este situat in partea de Nord-Est a orasului Azuga, cartier Satul Nou cu acces din strada Garbova (limitrof Valea Seaca).

Vecinatati:

- Nord - teren in administratia Romsilva – padure;
- Vest - proprietare C.L. Azuga – Valea Seaca;
- Sud - loturi concesionate si str. Garbova;
- Est - proprietare C.L. Azuga – viroaga;

Zona a fost reelementata de documentatia de urbanism nr4/13949 faza PUG/PUZ/PUD, aprobata prin Hotararea Consiliului judetean /local Azuga nr. 56/15.06.2000 si face parte din UTR nr. 6.

### **3. Analiza situatiei existente**

Suprafata analizata de PUD str. Garbovei-Valea Seaca, este de 2.1 ha, cu extensie radiala de 35% a zonei destinata concesiunii, pentru a analiza influenta zonala.

#### **3.1. Regim juridic**

Terenul este situat intravilan si este proprietatea Primariei Orasului Azuga.

#### **3.2. Regim economic, aspecte de ordin functional**

Folosinta actuala a terenului destinat concesiunii este: pasune (islaz), cu o suprafata de ~ 1,36 ha.

Funciunile invecinate ale terenului sint:

- Nord - padure;
- Vest - teren partial impadurit – Valea Seaca, strabatut de un curs de apa cu debit fluctuant;
- Sud - loturi concesionate: locuinte si dotari conexe, servicii de turism;
- Est - viroaga.

Panta medie a terenului este de 14 – 17 %, pe directia NE-SV, si este liber de constructii.

#### **3.3. Regim tehnic**

Reglementarile PUG pentru UTR nr. 6 prevad urmatorii indici urbanistici: POT=20%, CUT=0,8.

Terenul are posibilitati de racordare la retelele edilitare existente in zona: apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

### **4. Reglementari**

#### **4.1. Regim juridic**

Sub aspect juridic, din suprafata destinata concesiunii, se va concesiona efectiv 9889.29 mp, restul urmand a fi trecut in domeniul public (circulatie auto si pietonala, spatii verzi). Parcarile realizate, avand caracteristicile descrise mai jos, sunt destinate in exclusivitate deservirii loturilor nou create.

#### 4.2. Regim economic

Suprafata concesionata va fi parcelata in 22 de loturi (vezi tabel 1) si va avea urmatoarele functiuni:

- **Lot 1:** servicii turistice, comert;
- **Lot 2-22:** locuinte si dotari conexe.

Accesul in zona se face in prezent din strada Garbovei, trama stradala propusa pentru deservirea zonei avand urmatoarele caracteristici: latimea de minim 6 metri, cu trotuare de 1 metru. Strazile nou create vor avea o importanta locala, str. Garbovei devenind de importanta zonala, facand legatura cu strada Florilor prin traversarea viroagei (pod).

Zona va fi deservita de o parcare realizata pe umplutura de pamant pe viroaga, adiacenta strazii Garbova; suprafata acesteia va fi de 1234,45 mp, cu capacitate de 50 locuri de parcaj autoturisme.

Se va realiza o perdea de protectie (vezi planse desenate) formata din vegetatie inalta si medie, completand-o astfel pe cea existenta, contribuind la stabilizarea malurilor. Suprafata acesteia va fi de aproximativ 0,6 ha si va fi tratata ambiental (mobilier urban, amenajari peisagistice). In plus, viroaga va fi flancata de un aliniament de arbori contribuind la cresterea valorii ambientale a zonei.

Tabel 1:

Nr.crt	Numar de identificare parcela/lot	Suprafata (mp)
1	Lot 1	1174,50
2	Lot 2	402,84
3	Lot 3	401,81
4	Lot 4	510,75
5	Lot 5	399,36
6	Lot 6	347,13
7	Lot 7	499,95
8	Lot 8	399,90
9	Lot 9	451,04
10	Lot 10	450,34
11	Lot 11	450,34
12	Lot 12	400,35
13	Lot 13	399,77
14	Lot 14	399,61
15	Lot 15	400,20
16	Lot 16	400,20
17	Lot 17	400,20
18	Lot 18	400,20
19	Lot 19	400,20
20	Lot 20	400,20
21	Lot 21	400,20
22	Lot 22	400,20
	<b>TOTAL</b>	<b>9889,29</b>



### 4.3. Regim tehnic

Avand in vedere dimensiunile loturilor si functiunile acestora se propun in zona urmatorii indici urbanistici:

Lot 1: POT max = 50%

Lot 2-22: POT max = 35%

CUT max = 1,5

CUT max = 0,9

RH = P + 4E

RH = P + 1E

Amplasarea constructiilor se va face in limita edificabilului determinat conform plansei 4.

Conform prevederilor Legii 50/1991, capitolul 2 art. 15, in functie de suprafata fiecarui lot se vor realiza locuinte si spatii construite asociate acestora, astfel:

-pentru loturi de 400 mp: doua apartamente intr-o cladire cu parter si un etaj;

-pentru loturi de 450-550 mp: trei apartamente intr-o cladire cu parter si doua etaje.

Imprejmuirea loturilor va fi transparenta, cu o inaltime:  $H_{max} = 1,5$  m si va fi dublata de gard viu. Imprejmuirea lotului nr. 1 spre strada (aliniament) poate fi realizata numai cu gard viu.

Toate constructiile se vor bransa la retelele de utilitati ce se vor realiza in zona (prin prelungirea celor existente): apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Deseurile menajere se vor colecta in recipienti speciali in vederea ridicarii de catre firme specializate, stabilite de Primarie.

### 4.4. Echipare tehnico-edilitara

Echiparea tehnico-edilitara se va face prin extinderea retelelor existente in zona:

-gaz, energie electrica – str. Garbovei;

-apa, canalizare ape menajere – str. Florilor.

*Antemasuratoare retele utilitati (precoordonare):*

-retele principale:

- gaz natural: supraterran 220.00 m, subteran 300.00 m;
- apa: 560.00 m (retea subterana);
- canalizare: 510.00 m;
- cablu electric (curenti tari si slabi): 500.00 m.

-retele secundare (bransamente):

- gaz natural: 285.00 m (retea subterana);
- apa: 106.00 m (retea subterana);
- canalizare: 140.00 m;

-terminale aferente retelelor:

- cutii reductor (contor) gaze – 22 buc;
- camine apometre – 22 buc;
- camine colectoare (canalizare) – 22 buc;
- camine stradale (canalizare) – 10 buc.

**Bilant general privind gradul de ocupare al terenului cuprins in PUZ – str. Garbovei:**

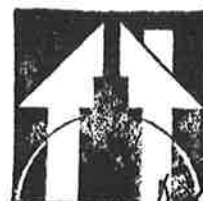
- suprafata perdele de protectie: 6242,68 mp;
- suprafata destinata concesiunii si trecerii in domeniul public: 14843.57mp(100%)
  - suprafata concesionata pentru locuinte si servicii: 9889,29 mp (66.6%);
  - suprafata plantata (scuare): 116,61 mp (0.8%);
  - circulatii auto si pietonale: 3603,22 mp (24.3%), din care:
    - carosabil: 2720,84mp;
    - trotuare: 882,38 mp;
  - parcari auto: 1234,45 mp (8.3%);
- suprafata PUD: 21086.25 mp.

Nota:

Partea scrisa a proiectului a fost intocmita pentru varianta de parcelare cu 22 de loturi.

martie 2003

Intocmit,  
prof.dr.arh. Dan Mihai Coheci

**ARHECO**  
S.R.L. BUCURESTI






- denotarea zonei de funcționare a funcției publice sau de activitate
- planșă de destinație terenurilor
- planșă de funcționare a funcțiilor complementare
- zone cu funcții turistice (serviciu)
- parkare
- peretele de protecție vegetativă verde și înaltă, amenajări ambientale
- cree de apă cu debit fluctuant
- virișuri
- drum de importanță zonale
- drum de importanță locale
- traseu personal cu importanță locală
- traseu
- parcări



Orasul Azuga, Judetul Prahova  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 CU REGLEMENTARI ZONALE**  
**P. U. D.**

ORGANIZATOR  
 MUNICIPIUL AZUGA  
 1228  
 Mihal Dan  
 COCHECI



ARHECO  
 S.A. BUCUREȘTI

proiectant:	ARHECO SRL J40/16522/1991	beneficiar:	Primaria Orasului Azuga str. Victoriei nr. 51, Jud. Prahova
denumire proiect:	PUD str. Garbovei-Valea Seaca, Azuga		
scara planșă:	REGLEMENTARI - regim juridic, regim economic - varianta 22 loturi		
proiectat:	CARA MIHAI 2016	scara:	1/500
aprobat:	DR. ALEX. MIHAI COCHECI	nr. planșă:	A3
		lucru:	PUD
			martie 2003



**LEGENDA**

**limite teritoriale**

- limita proprietate
- suprafata edificabila
- alinament de arbori
- interdictie de construire
- zona protejata
- accese
- curs de apa cu debit fluctuant
- viroaga



Orasul Azuga, Judetul Prahova  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
 CU REGLEMENTARI ZONALE  
**P. U. D.**

ORDINUL ARHITECTURII  
 SI CONSTRUCIILOR  
 122B  
 Mihai Dan  
 COCECHI  
 ARHECO  
 S.R.L. BUCURESTI

proiectant:	ARHECO SRL J40/16522/1991	beneficiar:	Primaria Orasului Azuga str. Victoriei nr.61, Jud.Prahova
denumire proiect:	PUD str. Garbovei-Valea Seaca, Azuga		
titlul plansei:	REGLEMENTARI -regim tehnic		
proiectat:	c.arh. MIHAI ZOE	scara:	1/500
aprobat:	dr.arh. MIHAI COCECHI	nr.plan:	A4
		laza:	P
			martie 2003