

PLAN URBANISTIC ZONAL
ORAȘ AZUGA
PRELUNGIREA TEILOR , NR 7 , LOT 16, NR.CAD.21099

**ELABORARE PUZ- PENTRU RIDICAREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE IN
SUBZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DIN UTR 6, IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME D+P+2E+M**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: DUMA ALEXANDRU SEBASTIAN

**PROIECTANT
GENERAL: SC ARH&ART NUMBER SRL**

DATA ELABORĂRII: iunie.2023

CUPRINS

1.1.	CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU.....
1.2.	DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU.....
1.3.	APROBAREA RLU.....
1.4.	DOMENIUL DE APLICARE.....
2.1.	PRINCIPII GENERALE
2.2.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
2.3.	CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR
2.4.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
2.5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ
2.6.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR
2.7.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....
2.8.	DISPOZIȚII FINALE
3.1.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE
4.1.	LM – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....
4.2.	CCR – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE.....

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specific care reglementează domeniul:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale orașului Bușteni.
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- RLU aferent PUG aprobat al orașului Azuga.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare
- Alte legi sau acte normative din domeniu

1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construcție, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente

ELABORARE PUZ- PENTRU RIDICAREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE ÎN SUBZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DIN UTR 6, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M ; terenul proprietatea beneficiarului are o suprafață de 400 mp , în orașul Azuga.

Prin documentație se vor reglementa indicatorii urbanistici, regim de înălțime, regim de aliniere și aliniament, precum și distanțele față de limitele de proprietate, acces auto, aprobat prin PUG și RLU ale orașului Azuga.

1.3. APROBAREA RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Azuga, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ și RLU se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu respectarea aceleiași proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform Certificatului de Urbanism nr. **18 din 10.03.2023** emis de Primăria orașului Azuga și delimitată conform planșelor care compun PUZ. Limita zonei studiate zonei este figurată în

toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren care face obiectul PUZ măsoară **1375.00 mp** .

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafață de **1375 mp** din măsurători, este situat în nordul estului orașului Azuga, în intravilanul localității.

Rolul Regulamentului local de urbanism

(1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.

(2) Regulamentul local de urbanism stabilește și detaliază reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, cu respectarea ansamblului de principia urbanistice cu caracter general cuprinse în RGU.

(3) Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

(4) Prin prezentul Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări urbanistice cu privire la regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea și amplasarea construcției și zonificarea funcțională. Acestea vor fi detaliate la nivelul UTR-ului propus, respectiv UTR 6 A

Domeniul de aplicare

(1) RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona studiată, respectiv în UTR 6 A.

(2) Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:

- autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;
- întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și persoanelor juridice private;
- stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

Nu există terenuri agricole în extravilan.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de

caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții și drum și este amplasat în intravilan. Nu există terenuri agricole în intravilan.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră. Zona de pădure este adiacentă pe laturile de nord și est ale terenului studiat, în afara acestuia.

Resursele subsolului

În zona studiată nu au fost identificate resurse minerale exploatabile în condițiile legii.

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) În zona studiată nu există cursuri de apă care să necesite zone de protecție. Adiacent zonei studiate, în partea nordică există o viroagă.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) În zona studiată prin prezentul PUZ nu există o zonă în intravilan, delimitată prin PUG Bușteni, ca zonă cu valoare peisagistică, delimitată în planșele anexe prezentei documentații.

(2) Zona din extravilan se află în apropierea zonei studiate la o distanță de 61,83m, a cărui delimitare s-a făcut conform PUG și RLU ale localității, documentație aprobată.

(3) Arhitectura construcției și materialele folosite vor respecta stilul specific zonelor de munte. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție.

(4) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru UTR 6A.

Zone construite protejate

(1) În zona studiată nu există zone construite protejate, delimitate conform legii.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

(1) Amplasamentul studiat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (eroziuni și alunecări de teren active locale).

- Riscul geotehnic al amplasamentului este redus, iar categoria geotehnică 1.
- Zona studiată nu este traversată de nici o rețea care necesită zonă de protecție.

- În zonă nu sunt prezente obiective poluante și nici nu se desfășoară activități poluante ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse concentrate de la suprafață.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) În zona studiată nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare

(1) În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare. Toate construcțiile vor fi racordate, la rețelele de utilități existente prin extinderea acestora, după caz.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Pentru zona care se va introduce în intravilan se propune zonarea existentă în vecinătate, conform PUG-ului aprobat al localității, respectiv cea de zonă rezidențială/pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Procentul de ocupare a terenului (POT)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin PUZ și RLU – documentații aprobate.

(2) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Acestea au valori maxim admise.

(3) Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public orașului Bușteni sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

(3) Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 5 – Proprietatea asupra terenurilor.

2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției
- (2) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
 - (3) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
 - (4) La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.
 - (5) Funcție de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va respecta distanța minimă dintre construcții prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice din prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente UTR 29A – cap. 4.

Amplasarea față de cursuri de apă

(1) În zona studiată nu există cursuri de apă care să necesite zone de protecție.

Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate retrase de la aliniament, conform planșei de reglementări și prescripțiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale UTR 29A.

(2) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Prahova sau orașului Bușteni și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

(4) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, marcată în planșa de reglementări, este limita convențională stabilită pentru zona LM- UTR 6A la cap. 4, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe minime între fronturile construite și un reper existent, care poate fi: aliniamentul stradal sau axul drumului/străzii,

conform prezentului RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (2) Funcție de suprafața de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcții, cu condiția respectării distanțelor minime între construcții, prevăzute la cap. 4.
- (3) Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Se menține accesul din drumurile publice existente în zonă și se propun drumuri noi de acces pentru toate loturile propuse.

Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) Trotuarele pietonale vor fi realizate în lungul străzilor, adiacent părții carosabile, pe ambele părți sau pe o singură parte. Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație.
- (3) Accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor existente și propuse.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare existente

- (1) Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale existente în zonă, prin extinderea acestora.

Realizarea de rețele edilitare

- (1) **În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.**
- (2) **Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.**
- (3) **Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.**
- (4) **Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme**

de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al orașului Bușteni sau al județului Prahova, după caz.

(2) Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.

(3) Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatare/administrate de instituții publice specializate.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

(1) *Parcelarea terenului se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ.*

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru zona LM, respectiv pentru UTR 6A.

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul zonei.

(2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.

(3) Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă.

(4) Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, metal etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioșc din termopan ».

(5) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș. Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii arhitecturii locale.

(6) Culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, fără tonuri stridente. De exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje/Garaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare prevăzute funcție de destinația și capacitatea construcției propuse, doar în interiorul parcelei.

(2) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii ; subterane sau supraterane.

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi în incintă, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.

(3) Norma europeană recomandă prevederea a unei suprafețe de spații verzi de minim 26mp/locuitor.

Împrejmuiiri

(1) Îndiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

2.8. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea directă

(1) Până la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU aferent, conform legii în vigoare, în zona studiată nu se pot emite autorizații de construire decât pentru construcții noi care respectă documentațiile de urbanism în vigoare, respectiv PUG și RLU aprobate

(2) După aprobarea PUZ și RLU, se permite autorizarea directă a construcțiilor pe toată zona studiată.

(3) Emiterea certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC) se face cu respectarea obligatorie a permisiunilor, restricțiilor și interdicțiilor reglementate prin prezentul PUZ și RLU.

(4) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în UTR 6A, zonă funcțională, permisiuni/restricții/interdicții reglementate, condiții de constructibilitate, prin corelarea prevederilor tuturor articolelor RLU și se vor comunica solicitantului de către administrația publică locală prin acesta.

(5) Împreună cu informațiile sus-menționate, se vor comunica și avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.

(6) La emiterea AC se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale, obținute în vederea construirii.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează UTR 6A cu zonele funcționale

- **LM** – zonă locuințe și funcțiuni complementare.
- **CCR** – zonă căi de comunicație rutiera;

PRECIZĂRI

Zona va fi detaliată în capitolul următor, pe secțiuni și articole, astfel :

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 5 - amplasarea față de drumurile publice

ARTICOLUL 6 - amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 7 - amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – racordarea la rețelele publice existente

ARTICOLUL 11 – realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 12 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – parcelarea

ARTICOLUL 14 – înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 15 - aspectul exterior al construcțiilor

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – parcaje/garaje

ARTICOLUL 17 - spații verzi și plantate

ARTICOLUL 18 – împrejurimi

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 19 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 20 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

UTR 6A este constituit între limitele zonei studiate, pe o suprafață de 1375.00 mp și conține două zone funcționale :

LM – zonă locuințe și funcțiuni complementare

CCR– căi de comunicație rutiera

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. LM- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile destinate construirii de locuințe, anexe gospodărești și dotări complementare de interes local.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe și anexele gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vara, grajduri, șuri, patule, magazii, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foisoarele și altele asemenea)
- funcțiuni complementare și pensiuni/agro-pensiuni cu încadrarea în art. 2
- spații verzi plantate, alei pietonale și carosabile, trotuare, spații parcare, utilități, etc.
- rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- drumuri de incintă, trotuare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții provizorii de orice natură;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- amplasarea locuințelor/pensiunilor/agropensiunilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele drumurilor conform planșei A3– Reglementări urbanistice

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- construcțiile noi și extinderile se vor amplasa retrase conform planșei de reglementări, excepție garajele care se pot amplasa pe aliniamentul propus.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se mai permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și

platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- construcțiile existente rămân pe actualele amplasamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- construcțiile se vor amplasa de regulă izolat.
- acestea se vor retrage față de limitele laterale și posterioară, funcție de specificul fiecărei parcele, conform planșei A3 – Reglementări urbanistice
- distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parca va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, cu respectarea concomitentă a retragerii minime față de limita de proprietate; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0m**, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;
- anexele gospodărești ale locuințelor/unităților de cazare se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- anexele gospodărești, funcție de specificul acestora se pot amplasa izolat sau cuplat cu o construcție principală, cu condiția respectării prevederilor normelor sanitare și a normelor de prevenire a incendiilor

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- accesele carosabile vor fi direct din drumul public.
- parcela este construibilă dacă are un acces cu lățimea minimă de 4,5 m.
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor
- se vor separa accesele auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune admisă amplasate pe aceeași parca (dotări complementare admise).
- în cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- accesele pietonale – trotuarele se vor asigura de-a lungul drumurilor, conform profilelor de drum

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- locuinta va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșturile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- De regulă, realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenurile rezervate prin prezenta documentație pentru drumuri și rețele publice este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit se interzice montarea supraterană, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public, amplasate pe drumurile publice sunt domeniu public al orașului Azuga sau județului Prahova, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele acestea vor trece în domeniul public pentru a fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se va respecta parcelarea terenului așa cum a fost propusă.

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **D+P+2+M**, cu condiția ca mansarda să se înscrie în volumul acoperișului și să aibă o suprafață de maxim 60% din aria construită;
- înălțimea maximă admisibilă la cornișă va fi de **12m**, iar panta maximă a acoperișului de **45°**
- sunt admise subsoluri sau demisoluri cu condiția respectării înălțimii maxim admise la cornișă și a POT și CUT.
- din considerente de protejare a peisajului și de respectare a tradițiilor arhitecturale locale, indiferent de funcțiunea construcțiilor, calculul înălțimii se face prin raportare la panta terenului existent neamenajat pe care se va amplasa clădirea, în planul paralel cu acesta, în punctul cel mai înalt al acoperișului sau după caz la cornișă. Este obligatoriu ca toate construcțiile să preia panta naturală a terenului și să se înscrie în scara peisajului natural și antropic înconjurător.
- prin urmare, înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la coamă sau cornișă în punctul cel mai înalt.

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei – montan, și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ACOPERIȘ : tip șarpantă, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare de țiglă sau tablă vopsită.

ASPECT: construcțiile vor avea terase (acoperite sau descoperite), balcoane și se vor folosi elemente decorative specifice din ancadramente, balustrade de lemn, socluri de piatră, obloane de lemn, jardiniere de piatră sau lemn, etc.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

CULORI admise: din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.

Sunt interzise mansardele false. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 2 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- pentru construcțiile cu destinație turistică se va asigura a cel puțin un loc de parcare/cameră

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

terase, păstrându-se cel puțin **30% din suprafața terenului** pentru a se amenaja ca spațiu verde.

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm**; în cazul tăierii unui arbore **se vor planta în schimb alți 10 arbori** în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere sau în incinta proprie;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2 mașini**.

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- se recomandă ca împrejuririle noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de max. **2,00 metri**, pot avea un soclu opac de max **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,0 metri.

SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{max} = 35%

ARTICOLUL 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT_{max} = 1

4.2. CCR – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune și destinate construirii de căi de comunicație și rețele tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament

- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.)

Utilizări admise cu condiționări

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- modificarea traseului drumurilor existente
- prevederea de drumuri noi prin străpungerea parcelarului existent
- orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejmuiri) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

SECȚIUNEA III – PRESCRIPȚII SPECIFICE

- se vor respecta prospectele de drum, aliniamentele și regimul de aliniere prevăzute în planșele de reglementări.
- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul străzilor.
- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelelor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Montarea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu

programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
- Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru UTR 6A.

PROIECTANT GENERAL,
SC ARH&ART NUMBER SRL



Intocmit
arh.urb. Andrada Nemethi

**ELABORARE PUZ- PENTRU RIDICAREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE IN
SUBZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DIN UTR 6,IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME D+P+2E+M
Oraş AZUGA**

PRELUNGIREA TEILOR , NR 7 , LOT 16, NR.CAD.21099

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR:

Oraş AZUGA

PROIECTANT

GENERAL:

SC ARH&ART NUMBER SRL

DATA ELABORĂRII:

iunie.2023

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL –**

ELABORARE PUZ- PENTRU RIDICAREA RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE IN SUBZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DIN UTR 6, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME D+P+2E+M

amplasare locuința (Suprafata studiată = 1375mp) ;terenul proprietatea beneficiarului are o suprafata de 400 mp ;

- Beneficiar: **DUMA ALEXANDRU SEBASTIAN**
- Proiectant general: **SC ARH&ART NUMBER SRL**
- Proiectanți de specialitate: **arh. ANDRADA NEMETHI**
- Data elaborării: **iunie 2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

- Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **PUZ – ridicare interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații PUZ-UTR 6**

Prin documentație se va ridica interdicția temporară de construire, se vor stabili reglementări urbanistice pentru terenul studiat, în vederea amplasării unei locuințe;

SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG-ul orașului Azuga întocmit de SC Consproiect SA Ploiești
- Ridicare topografică actualizată sc. 1:200 a amplasamentului, vizată OCPI
- Planurile cadastrale sc. 1 :1000 aferente intabulărilor imobilelor în cartea funciară
- Elemente de recunoaștere ale terenului
- Extrase de carte funciară pentru terenuri

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafață de **1375 mp este amplasat parțial în intravilan conform PUG al orașului Azuga, documentație aprobată.**

Terenul studiat este amplasat în partea nord estică a orașului Azuga.

În prezent, pe terenul este liber, intravilan și are categoria de folosință faneată.

În zona adiacentă amplasamentului sunt construite în general locuințe individuale și anexe ale acestora.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Orașul Azuga este amplasat în nordul județului Prahova. Terenul studiat prin PUZ este amplasat relativ pe următoarele coordonate geografice: 45°42' latitudine nordică și 25°53' longitudine estică, în intravilan, în partea nord estică a orașului, cu acces din strada Ritivoiu,

Terenul studiat este delimitat astfel:

- Sud – strada Prelungirea Teilor;
- Nord-teren liber nr.cad.21123 si teren liber nr.cad 21128;
- Est – teren si constructii-locuinta si anexa-nr.cad.21306;
- Vest -teren liber ,nr.cad 21110;

În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară, în zonă există pe str.Prelungirea Teilor , rețea de energie electrică, rețea de distribuție gaze naturale, rețea de apă și canalizare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI

Orasul Azuga este situat în partea de nord-vest a județului Prahova.

Asezarea geografică și cadrul natural au facut ca orașul să se dezvolte ca stațiune de odihnă și turism, alături de alte localități de pe valea Prahovei (Sinaia, Busteni, Predeal).

În zona studiată relieful este în pantă, cu o declivitate pe direcția vest (+958) – est (+920) de 10% (38m diferență de nivel pe o lungime de 385m).

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Principalul curs de apă ce influențează perimetrul orașului Azuga este Râul Prahova, ce străbate teritoriul de la nord către sud. Valea Prahovei are aspectul unei depresiuni morfologice, cu flancurile asimetrice: malul drept îngust și abrupt, malul stâng mai larg și cu pante mai line.

Terenul studiat nu se află în apropierea nici unuia dintre acestea. În partea de nord, paralel cu limita terenului (în afara zonei studiate) există un curs de apă nepermanent (vâlc).

2.3.3. CLIMA

Din punct de vedere climatic, orașul Bușteni este situat într-o zonă cu climat de munte, caracterizat prin următoarele valori :

Temperaturile au următoarele valori:

➤ Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuală: +6,1⁰ C
- temperaturile medii multianuale în luna ianuarie: -3,0⁰ C
- temperaturile medii multianuale în luna iulie: +14,0⁰ C

- temperatura maxima absolută: +32,5⁰ C
- temperatura minima absolută: -27,0⁰ C

➤ Regimul precipitațiilor:

Precipitații medii multianuale : 808 mm.

- | | | |
|----------------------|-------------|-------|
| Repartizate astfel : | - iarna | 14,5% |
| | - primăvara | 25,0% |
| | vara | 39,1% |
| | toamna | 21,4% |
- Cantitatea maximă a precipitațiilor căzute în 24 h : 115,8 mm
- Adâncimea maximă de îngheț : - 0,90 – 1,0 m de la cota terenului natural
 - Numărul mediu al zilelor fără îngheț : 148 zile/an
 - Numărul mediu al zilelor cu îngheț : 155,8 zile/an
 - Regimul vânturilor
- Vânturile dominante bat din direcția N (35,5%) sau se canalizează pe direcția văilor
- Încărcări date de vânt:
 - Presiunea de referință a vântului, mediate pe 10 min. la 10 m și 50 de ani interval mediu de recurență: $\geq 0,7$ kPa
 - Încărcări date de zăpadă:
 - Încărcări din zăpadă pe sol, pentru o perioadă de revenire IMR=50 ani: 2,0 kN/mp

2.3.4. CARACTERISTICILE GEOTEHNICE¹

2.3.4.1. DATE GEOTEHNICE GENERALE

Orașul Azuga face parte din unitatea geomorfologică Masivul Baiului, caracterizat prin prezența masivă a formațiunilor cretacice – (reprezentate prin șisturi marno-argiloase cu intercalații de calcare și breccii, precum și prin conglomerate și gresii masive).

Prezența unor roci cu rezistență diferită la eroziune a dus la crearea reliefului actual, reprezentat prin văi (săpate în rocile cele mai puțin rezistente) și creste (constituite din roci mai dure) și separarea unor suprafețe terasate, cu mai multe trepte secundare, formate prin eroziune și acumulare de material derocat din amonte.

Pe zonele de terasă ale principalelor cursuri de apă sunt prezente formațiuni aluvionare grosiere (pietriș cu boiovăniș și bolovani).

Procese de eroziune, transport și acumulare care se manifestă puternic în zonă au făcut ca aceste strate să fie acoperite, în prezent, cu depozite deluviale de pantă.

2.3.4.2. DATE HIDROGEOLOGICE

Cercetările efectuate în timp au pus în evidență în subteranul orașului Bușteni prezența unui acvifer freatic și a unui complex acvifer de adâncime.

Freaticul este cantonat în pietrișurile din terasă și poate fi întâlnit discontinuu la 1,00 – 1,50 m adâncime în lunca și 5,00 – 10,00 m adâncime pe terasa joasă. Debitul și nivelul freaticului sunt condiționate de cantitatea de precipitații.

Complexul acvifer de adâncime este cantonat și circulă prin sistemul de fracturi transversale, fisuri și diaclaze în stratele de Azuga.

Direcția generală de curgere a curentului acvifer este oblic pe sensul de curgere al râului Prahova. Alimentarea acestuia se face tot din precipitații, care se infiltrează prin

¹ Conform Studiului Geotehnic

sistemul de fracturi, fisuri și diaclaze. Acviferul apare la zi sub forma unor izvoare cu ape dulci sau ape minerale.

În zona studiată apa subterană nu a fost întâlnită în foraj ca mediu acvifer continuu, dar nici ca infiltrații. Se pot manifesta infiltrații de apă în perioadele bogate în precipitații sau de topire a zăpezii. Prin urmare nivelurile subterane vor trebui hidroizolate atât pe verticală, cât și pe orizontală. Se vor prevedea drenuri în zona peretilor dina monte (cu descărcare în sistemul de canalizare propus).

Litologia terenului : la partea superioară - un strat de sol vegetal, urmat în adâncime de un strat de argilă plastic vârtoasă cu rar pietriș și plaje nisipoase și apoi de un strat de argilă mărnosă plastic vârtoasă.

2.3.4.3. DATE SEISMICE

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, perimetrul cercetat se încadrează în zona care este caracterizată prin următoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 1,0 \text{ sec}$.
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani : $a_g = 0,25 \text{ g}$ (în jumătatea nordică a UAT)

2.3.4.4. CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Riscul geotehnic în zona studiată poate fi considerat **redus - categoria geotehnica 1.**

- Condiții de teren: bune	2 pct
- Apa subterană: nu sunt necesare epuizmente	1 pct
- Clasificarea construcției după importanță: normală	3 pct
- Vecinătățile: risc scăzut al unor degradări	1 pct
- Zona seismică:	2 pct
	<hr/>
	9 pct

La proiectarea unor viitoare construcții vor fi necesare studii geotehnice detaliate, pe bază de foraje geotehnice (cu analize specifice de laborator și care să recomande eventuale măsuri constructive speciale).

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la data elaborării studiului geotehnic terenul nu este afectat de alunecări, eroziuni sau alte fenomene geologice care să afecteze viitoarele construcții.

2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la terenul studiat se face din strada Ritivoiu prin Prelungirea Teilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are o formă relativ trapezoidală și o suprafață de 1375 mp ,teren liber.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat prin PUZ are posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare de alimentare cu energie electrică, apă, gaze, telecomunicații și canalizare existente pe strada Ritivoiu.

2.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

- Nu există cursuri de apă cadastrate, foraje sau alte asemenea care să necesite aviz de gospodărire a apelor sau zone de protecție.

2.6.2. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

- Există rețea de alimentare cu apă pe str. Ritivoiu ,Prelungirea Teilor.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Energie electrică – LEA amplasată de-a lungul str. Ritivoiu ,Prelungirea Teilor-IN REALITATE ACEASTA RETEA NU EXITA,PRECUM NICI ZONA DE PROTECTIE.

2.6.4. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

- Nu există alimentare cu energie termică în sistem centralizat. Construcțiile existente în zonă sunt încălzite cu centrale termice proprii.

2.6.5. ALIMENTAREA CU GAZE

- Gaze naturale – s-a identificat de-a lungul str. Ritivoiu ,Prelungirea Teilor.

2.6.6. TELECOMUNICAȚII

- Există rețea de telefonie aeriană amplasată pe stâlpii de energie electrică –

SC Telekom SA)

2.6.7. DEPOZITE DE DEȘEURI MENAJERE

Deșeurile menajere din localitate, sunt depozitate în pubele ecologice ale fiecărui proprietar de imobil și evacuate prin contract încheiat de primărie cu o societate comercială specializată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Zona este foarte frumoasă, așezarea geografică și cadrul natural au făcut ca orașul să se dezvolte ca stațiune de odihnă și turism, alături de alte localități de pe valea Prahovei (Sinaia, Busteni, Predeal).

Amplasarea terenului în localitate oferă o perspectivă descendentă spre sud-est (cartier vile), iar spre nord,vest către pădure, terenul fiind amplasat la liziera acesteia.

În imediata vecinătate sunt construite locuințe, cu regim mic de înălțime variind între P+1 și P+2 cu sau fără mansarde, zona constituindu-se ca preponderent rezidențială cu funcțiuni complementare din sfera serviciilor pentru turism.

2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Naturale - În zona studiată nu riscuri naturale.

Antropice – amenajarea necorespunzătoare a unor străzi

2.7.3 CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare. Din punct de vedere al căilor de comunicație acestea nu prezintă riscuri deoarece amplasamentul este situat la marginea localității, traficul fiind ocazional.

Există posibilitatea unei accesibilități greoaie în iernile cu zăpadă abundentă și temperaturi scăzute, datorită terenului în pantă.

2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Terenul studiat este amplasat în zona delimitată prin PUG și RLU ale localității, documentație aprobată.

2.7.5. POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC

Orașul Azuga este stațiune turistică montană de interes național, cu potențial turistic foarte mare datorat concentrării mari de resurse antropice și resurse naturale.

2.7.6. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Problemele la nivel de protecție a mediului:

- Străzi amenajate necorespunzător (parțial)

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria orașului Azuga, încurajează nu numai atragerea investitorilor în localitate, dar și a rezidenților și susține dezvoltarea orașului. Prin urmare dezvoltarea unor noi zone rezidențiale sau turistice este benefică pentru localitate.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Caracteristic procesului evolutiv al zonei este dezvoltarea în continuare a zonelor rezidențiale și turistice. Dezvoltarea zonei se bazează pe valorificarea potențialului natural, dar și pe cadrul destul de dens construit existent și amplasarea într-o zonă posibil a fi dezvoltată.

Studiul geotehnic întocmit concluzionează amplasamentul ca stabil. **Riscul geotehnic este redus**, deci amplasamentul poate fi încadrat în **categoria geotehnică 1**.

Ridicarea topografică

- evidențiază pante care ar trebuie luate în considerare la conformarea construcțiilor, prin preluarea acestora;
- evidențiază faptul că anumite intabulări s-au făcut în mod eronat (sunt deplasate față de situația reală din teren)
- în vecinătate nu există construcții care ar putea fi în incompatibilitate cu destinația propusă;
- terenul și construcțiile nu sunt amplasate în zona de protecție sanitară și nici în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

Ca și concluzii se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:

- Reglementarea corectă a amplasării și conformării construcțiilor
- Condițiile în care acestea se pot realiza în continuare
- Rectificarea cărților funciare după amplasarea corectă a parcelelor, conform propunerii din prezenta documentație PUZ
- Dezvoltarea echipării edilitare prin prelungirea în zona studiată a rețelelor existente
- Modernizarea drumurilor/străzilor

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Funcțiunea stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate – este pentru :

UTR 6 – zona cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism-conform pct.9,cap.2,art.6 și cap.3 ,art.8 din RLU al PUG Azuga;

Există compatibilitate din punct de vedere al relației dintre prevederile urbanistice aprobate pentru zonă și funcțiunile propuse.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, accesul este deja existent din strada Ritivoiu prin Prelungirea Teilor,

În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară, aceasta se poate asigura pentru toate utilitățile, respectiv: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, telecomunicații și gaze naturale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conformarea în pantă a terenului și orientarea general pe direcția S-SE a terenului oferă o perspectivă descendentă către oraș, dar mai ales către culmile muntoase aflate în partea estică a orașului: Munții Baiului.

În zonă nu sunt prezente obiective poluante și nici nu se desfășoară activități poluante care ar putea contamina solul sau freaticul din surse concentrate de la suprafață.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va menține din strada Ritivoiu prin Prelungirea Teilor,

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, zona funcțională va fi pentru

Se propune ridicarea restricției și instituirea UTR 6A - LM locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism ;

CCr - căi de comunicație rutieră Se propune ridicarea restricției de construire și modificarea reglementărilor urbanistice.

Se propune încadrarea în **UTR 6A- LM locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism**, cu următorii indicatori urbanistici

- POTmaxim admis = 35 %
- CUTmaxim admis = 1
- Regim maxim de înălțime = D+P+2E+M
- Hmaxim cornișă = 12,0 m

- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării Hmaxim cornișă, POT și CUT.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

BILANT TERITORIAL	mp	%
TOTAL TEREN	1375	100
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -LM	410	29.82
ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE - C Cr	965	70.18

Se propune instituirea unor noi reglementări urbanistice și modificarea reglementărilor urbanistice existente, modernizarea/lărgirea drumurilor astfel încât să corespundă morfologiei terenului, amplasării în localitate și să fie corelate cu peisajul înconjurător și cadrul construit existent în vecinătate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

În prezent în zona studiată nu există cursuri de apă astfel încât să fie necesare anumite lucrări hidrotehnice.

3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ

Se propune branșament pentru acest teren la rețeaua de alimentare cu apă existentă.

3.6.3. CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE

Se propune branșament pentru acest teren la rețeaua de canalizare existentă .

3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Nu există rețea de alimentare cu energie termică și nici nu se prevede înființarea unei rețele publice. Încălzirea locuinței se va face cu centrală termică proprie, pe gaze sau electrice.

3.6.5. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea de alimentare cu energie electrică. Noua construcție se vor racorda la rețeaua publică existentă, prin extinderea acesteia pe drumurile existente.

3.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune branșament pentru acest teren la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă pe drumurile existente.

3.6.7. TELECOMUNICAȚII

Funcție de necesități proprietarul construcției se va racorda la aceasta.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
 - prevederea de spații verzi în interiorul incintei
 - menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;
 - prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în incintă
 - conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca spații verzi

- construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agrezeze prin masivitate
- asigurarea unei zone verzi de protecție a locuințelor, în incinta proprie a unității industriale învecinate, astfel încât aceasta să nu greveze zonele locuite.
- Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:
 - prevenirea apariției deșeurilor;
 - minimizarea cantității de deșeuri produse;
 - promovarea reciclării și reutilizării;
 - optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATEA PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective. Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin urmare prezentul PUZ ste urmare a solicitării beneficiarului de a facilita dezvoltarea zonei, dar mai ales de completare a cadrului construit.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:

- **Dezvoltarea funcțiilor rezidențiale ale localității**
 - Organizarea judicioasă a zonei studiate prin PUZ pentru valorificarea acesteia conform principiilor dezvoltării durabile.
 - Îmbunătățirea condițiilor de autorizare a construcțiilor prin adaptarea și detalierea reglementărilor la necesitățile amplasamentelor.
 - Încurajarea investitorilor pentru realizarea de noi locuințe
 - Amenajarea zonei și păstrarea caracterului rezidențial;
- **Îmbunătățirea gradului de confort prin racordarea construcțiilor la toate utilitățile**

4.1. PRIORITĂȚI

- Respectarea zonificării funcționale la amplasarea investițiilor;
Pentru trecerea la aplicarea prevederilor cuprinse în prezentul PUZ sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:
- avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- elaborarea de studii de specialitate și proiecte de execuție pentru obiectivele propuse;

PROIECTANT GENERAL,
SC ARH&ART NUMBER SRL



Intocmit
arh.urb. Andrada Nemethi