

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE
TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU PRELUAREA FUNCȚIUNII DE TURISM
ȘI RECREERE PREDOMINANTĂ ÎN ZONA UTR 5

MEMORIUL DE PREZENTARE

BENEFICIAR BETACONS COMPANY S.R.L.
PROIECTANT GENERAL GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT Județul Prahova, Oraș Azuga, str. Ritivoiu, nr. 32, 40, NC 22375, 22282,
20195
NR. PROIECT J337/2024
DATA ELABORĂRII SEPTEMBRIE 2024

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătura R.U.R.
D₃D₂₀E

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 (S.O.)	3
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	7
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4 CIRCULAȚIA	10
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	13
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	17
2.7 PROBLEME DE MEDIU	17
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	18
PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A ACESTORA ÎN ZONĂ, CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE,	
3. CATEGORII DE COSTURI	
3.1 PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNI PROPUSE	19
3.2 INDICATORI PROPUȘI	19
3.3 MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ	20
3.4 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE	23
3.5 CATEGORII DE COSTURI	24
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
4.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	26
4.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	26
4.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	27
4.4 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	29
4.5 PROTECȚIA MEDIULUI	30
5. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	34

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU PRELUAREA FUNCȚIUNII DE TURISM ȘI RECREERE PREDOMINANTĂ ÎN ZONA UTR 5

- **BENEFICIAR** : BETACONS COMPANY S.R.L.
- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
- **ȘEF PROIECT** : urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU – D₃D₂₀E
- **DATA ELABORĂRII** : SEPTEMBRIE 2024

1.2 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE (S.O.)

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Elaborarea unui Studiu de oportunitate, în temeiul prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 31, litera d) și a Certificatului de urbanism eliberat de Primăria Orașului Azuga în scopul: “ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU PRELUAREA FUNCȚIUNII DE TURISM ȘI RECREERE PREDOMINANTĂ ÎN ZONA UTR 5”.

Parcelele cu **NC 22282, 20195, 22375**, care fac obiectul S.O. se află în intravilanul Orașului Azuga, prezintă categoriile de folosință curți construcții și drum, **având suprafața totală de 11.225,00 m²**.

Parcelele cuprinse în zona reglementată au următorul statut juridic:

Pentru teren cu NC 20195 (4.303,00 mp din acte/4.733,00 mp din măsurători):

- Intabulare drept de proprietate: dobândit prin **Hotărâre Judecătorească nr. 9630/14.08.2008 emisă de Tribunalul Prahova pentru SC BETACONS COMPANY SRL – cota actuală 1/1**, în urma transcrierii dreptului de proprietate de la **SC BETACIM SRL prin Hotărâre nr. 1/09.01.2008**;

Pentru teren cu NC 22282 (5.463,00 mp):

- Intabulare drept de proprietate: dobândit prin **Hotărâre Judecătorească nr. 3590/11.04.2008 emisă de Tribunalul Prahova pentru SC BETACONS COMPANY SRL – cota actuală 1/1**;

Pentru teren cu NC 22375 (5.660,00 mp din acte/1.029,00 mp din măsurători):

- Intabulare drept de proprietate: **SC BETACONS COMPANY SRL – cota actuală 1/1** dobândită prin **act administrativ nr. 1561/29.12.2006 emis de Direcția Națională a Pădurilor Romsilva – Direcția Silvică Ploiești**;

Conform prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin (4), prin **Avizul de oportunitate** se stabilesc:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise.

Conform TEMEI-PROGRAM, **prin S.O. se stabilesc următoarele zone delimitate** conf. pieselor desenate, în vederea identificării elementelor care influențează parcela reglementată:

ZONA STUDIATĂ (ca vecinătate, fără reglementare urbanistică) = **14.135,00 m²**

ZONA REGLEMENTATĂ (care face obiectul prezentului S.O.) = **11.225,00 m²**

INVENTAR DE COORDONATE:

**INVENTAR DE COORDONATE TEREN
ZONA STUDIATA**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438451.824	540056.522	5.062
2	438446.849	540057.403	15.039
3	438432.915	540063.062	0.121
4	438432.796	540063.040	3.472
5	438435.265	540065.481	2.926
6	438436.212	540068.249	19.597
7	438438.879	540087.864	12.825
8	438440.366	540100.402	6.484
9	438434.127	540102.169	15.826
10	438437.780	540117.568	0.078
11	438437.705	540117.591	101.140
12	438340.996	540147.199	5.428
13	438341.483	540152.805	9.139
14	438340.188	540161.851	3.514
15	438338.861	540164.906	16.433
16	438322.774	540161.553	7.753
17	438315.180	540159.990	6.528
18	438308.858	540158.364	3.563
19	438305.918	540156.351	9.069
20	438300.211	540149.303	5.743
21	438296.323	540146.076	5.380
22	438294.975	540139.868	10.296
23	438284.694	540139.314	3.312
24	438284.578	540142.824	10.880
25	438285.307	540153.480	5.976
26	438286.119	540159.401	5.471
27	438287.011	540164.799	5.427
28	438288.564	540169.999	6.899
29	438290.461	540176.424	9.928
30	438299.983	540173.612	5.109
31	438304.443	540171.120	4.256
32	438304.477	540166.864	4.815
33	438306.048	540162.524	9.129
34	438314.548	540165.855	6.816
35	438321.300	540166.774	17.898
36	438338.877	540170.129	8.347
37	438342.906	540177.325	7.579
38	438347.064	540183.061	14.108
39	438356.142	540194.460	9.980
40	438364.093	540200.491	3.481
41	438366.771	540202.715	28.800
42	438390.212	540219.447	6.008
43	438395.501	540222.298	5.122
44	438400.341	540223.974	3.869
45	438403.896	540224.883	6.718
46	438407.809	540219.422	9.333
47	438416.643	540222.432	27.024
48	438440.805	540234.927	17.423
49	438456.525	540242.006	21.488
50	438474.399	540253.933	24.821
51	438495.382	540267.192	4.001
52	438498.032	540264.195	12.469
53	438508.352	540257.197	11.617
54	438501.985	540247.493	14.157
55	438494.876	540235.239	17.372
56	438486.921	540219.795	0.770
57	438486.210	540220.093	63.959
58	438461.525	540161.089	20.733
59	438455.452	540141.265	7.248
60	438454.216	540134.123	9.842
61	438453.073	540106.084	28.062
62	438451.824	540056.522	40.223

S(1)=14135 MP

INVENTAR DE COORDONATE TEREN NC22375

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
89	438377.260	540151.572	11.817
88	438385.025	540160.479	22.666
82	438383.861	540168.594	22.701
37	438342.906	540177.325	8.347
36	438338.877	540170.129	17.898
35	438321.300	540166.774	6.816
34	438314.548	540165.855	9.129
33	438306.048	540162.524	4.815
32	438304.477	540166.864	4.256
31	438304.443	540171.120	5.109
30	438299.983	540173.612	4.660
83	438301.472	540169.196	6.495
84	438298.668	540163.338	5.347
85	438296.799	540158.328	5.429
86	438295.703	540153.011	13.163
22	438294.975	540139.868	5.380
21	438296.323	540145.076	5.743
20	438300.211	540149.303	9.069
19	438305.918	540156.351	3.563
18	438308.858	540158.364	6.528
17	438315.180	540159.990	7.753
16	438322.774	540161.553	16.433
15	438338.861	540164.906	3.514
14	438340.188	540161.851	9.139
13	438341.483	540152.805	5.428
12	438340.996	540147.199	2.795
72	438343.869	540146.381	17.877
71	438356.575	540158.460	12.792
70	438368.792	540154.869	9.017

S(4)=1029 MP

INVENTAR DE COORDONATE TEREN NC22289 STR.SORIC/DC129-PARTIAL

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
22	438294.975	540139.868	13.163
88	438295.703	540153.011	5.429
85	438296.799	540158.328	5.347
84	438298.668	540163.338	6.495
83	438301.472	540169.196	4.660
30	438299.983	540173.612	9.928
29	438290.461	540176.424	6.899
28	438288.564	540169.999	5.427
27	438287.011	540164.799	5.471
26	438286.119	540159.401	5.776
25	438285.307	540153.480	10.880
24	438284.578	540142.824	3.312
23	438284.694	540139.314	10.296

S(5)=394 MP

**INVENTAR DE COORDONATE TEREN
DC129A DRUM MACADAM**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438451.824	540056.522	40.223
62	438452.837	540096.733	9.354
61	438453.073	540106.084	28.062
60	438454.216	540134.123	7.248
59	438455.452	540141.265	20.733
58	438461.525	540161.089	63.959
57	438466.210	540220.093	0.770
56	438486.921	540219.795	17.372
55	438494.876	540235.239	14.157
54	438501.985	540247.493	11.617
53	438508.352	540257.197	12.469
52	438498.032	540264.195	2.499
81	438497.208	540261.836	17.938
80	438488.949	540245.912	1.571
79	438488.220	540244.520	12.137
78	438482.823	540233.649	9.929
77	438478.506	540224.708	5.258
76	438476.220	540219.973	9.829
75	438472.301	540210.959	7.638
74	438469.318	540203.928	9.842
73	438465.492	540194.860	8.392
64	438462.488	540187.025	43.940
63	438445.430	540146.530	29.952
11	438437.705	540117.591	0.078
10	438437.780	540117.568	15.826
9	438434.127	540102.169	6.484
8	438440.366	540100.402	12.825
7	438438.879	540087.864	19.597
6	438436.212	540068.249	2.926
5	438435.265	540065.481	3.472
4	438432.796	540063.040	0.121
3	438432.915	540063.062	15.039
2	438446.849	540057.403	5.052

S(6)=2615 MP

INVENTAR DE COORDONATE TEREN NC22282

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
64	438462.488	540187.025	8.392
73	438465.492	540194.860	9.842
74	438469.318	540203.928	7.638
75	438472.301	540210.959	9.829
76	438476.220	540219.973	5.258
77	438478.506	540224.708	9.929
78	438482.823	540233.649	12.137
79	438488.220	540244.520	1.571
80	438488.949	540245.912	17.938
81	438497.208	540261.836	2.499
52	438498.032	540264.195	4.001
51	438495.382	540267.192	24.821
50	438474.399	540253.933	21.488
49	438456.525	540242.006	17.423
48	438440.805	540234.927	27.024
47	438416.643	540222.432	9.333
46	438407.809	540219.422	6.718
45	438403.896	540224.883	3.869
44	438400.341	540223.974	5.122
43	438395.501	540222.298	6.008
42	438390.212	540219.447	28.800
41	438386.771	540202.715	3.481
40	438364.093	540200.491	9.980
39	438356.142	540194.460	14.108
38	438347.064	540183.061	7.579
37	438342.906	540177.325	22.701
82	438363.861	540168.594	22.666
88	438385.025	540160.479	31.070
87	438405.440	540183.900	22.833
86	438417.920	540203.020	46.801
85	438461.970	540187.210	0.548

S(3)=5464 MP

INVENTAR DE COORDONATE TEREN NC20195

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
11	438437.705	540117.591	29.952
63	438445.430	540146.530	43.940
64	438462.488	540187.025	5.480
85	438461.970	540187.210	46.801
86	438417.920	540203.020	22.833
87	438405.440	540183.900	31.070
88	438385.025	540160.479	11.817
89	438377.260	540151.572	9.017
70	438368.792	540154.869	12.792
71	438356.575	540158.460	17.877
72	438343.869	540146.381	98.344

S(2)=4733 MP

PARCELA CU NC 22282, CARE FACE OBIECTUL S.O. ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

NORD	str. Ritivoiu - DC129A
SUD	Pârâul Azuga
EST	Pârâul Azuga
VEST	NC 20195 – BETACONS COMPANY SRL

PARCELA CU NC 20195, CARE FACE OBIECTUL S.O. ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

NORD	str. Ritivoiu - DC129A
SUD	NC 22282 – BETACONS COMPANY SRL
EST	NC 22282 – BETACONS COMPANY SRL
VEST	NC 20209 – CHANDLER INTERNATIONAL SRL

PARCELA CU NC 22375, CARE FACE OBIECTUL S.O. ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

NORD	NC 20195 – BETACONS COMPANY SRL
SUD	Pârâul Azuga
EST	NC 22282, NC 20195 – BETACONS COMPANY SRL
VEST	NC 20209 – CHANDLER INTERNATIONAL SRL

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR S.O.:**
 - 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 S.O.:**
 - STUDIU GEOTEHNIC cu verificare la cerința Af
 - Plan de situație vizat OCPI Prahova
- **DATE STATISTICE**
Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată/reglementată prin S.O. 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 S.O. s-a dezvoltat similar cu intravilanul orașului pe axa determinată de cursul Pârâului Azuga și căile de comunicație rutieră care leagă DN 1 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**

Potențialul 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 DN 1 și magistrala CFR 300 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.

- **Suținerea 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 160 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:**

Parcelatele reglementate sunt accesibile prin intermediul străzilor Sorica (asfaltată) și Ritivoiu (asfaltată parțial), 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 (DN 1), plasează parcelele

Într-o poziție strategică. Drumul național DN 1 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, parcelele au 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, parcelele sunt 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 S.O. se află într-un areal natural montan de o calitate ridicată. Zona studiată se află la 17,80 m față de limita sitului Natura 2000 – ROSCI0013 – Bucegi.

Parcelele studiate se prezintă cu o ușoară pantă pe direcția N-S diferența de nivel pe o distanță de aprox. 110 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 S.O. se regăsește cursul de apă cadastrat Azuga în a cărei zonă de protecție se află. Conform AC nr. 89/08.11.2012 zona de protecție a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor este de 2,00 m față de construcția existentă (zid de sprijin). Conform avizului A.N. "Apele Române" A.B.A. Buzău-Ialomița S.G.A Prahova, nr. 2444/07.03.2024, se va respecta zona de protecție de 2 m a cursului de apă cadastrat Azuga de la limita zonei de construcție (zid de sprijin existent), în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2. Se va asigura accesul reprezentanților SGA Prahova în zona cursului de apă, ori de câte ori este nevoie.

- **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

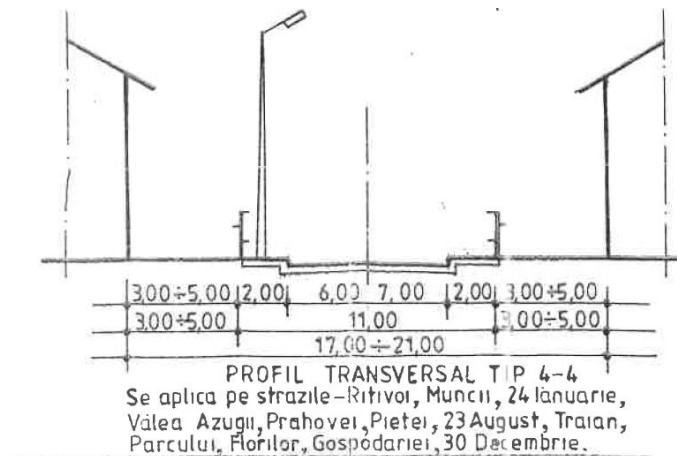
- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE – DUPĂ CAZ.**

- **CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

În zona studiată prin S.O. se regăsesc străzile Sorica și Ritivoiu.

Străzile asigură circulația rutieră între rețeaua locală și cea de importanță națională (drumul național DN 1A).

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



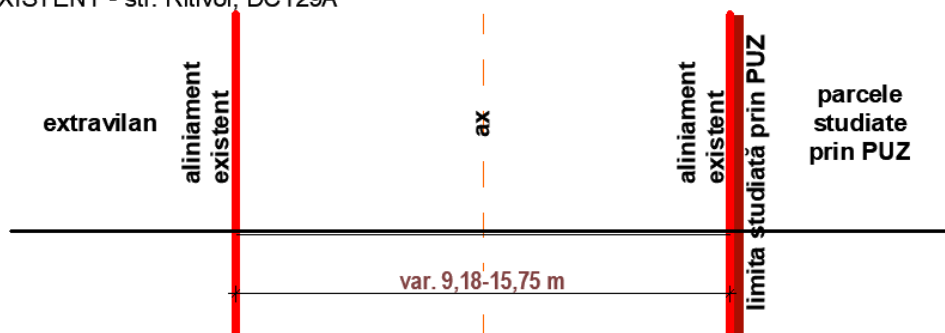
*profil transversal tip 4-4 – reglementare conf. PUG Oraș Azuga.

Pe teren profilul străzilor se prezintă după cum urmează:

1. Str. Ritivoiu – ampriză cuprinsă între 9,18 m și 15,75 m. Strada Ritivoiu este parțial asfaltată, restul suprafeței fiind cu înveliș temporar – macadam/pământ. Suprafețele pietonale sunt în stare medie, fiind necesară refacerea finisajelor.

PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1 - zona acces proprietate

EXISTENT - str. Ritivoiu, DC129A



str. Ritivoiu, DC 129A

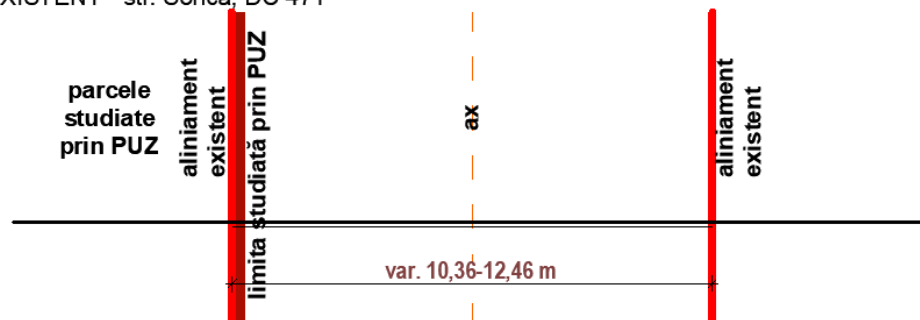
scara 1:200

STAREA DRUMULUI - Profil neamenajat, imbracaminte temporara - macadam

2. Str. Sorica – ampriză cuprinsă între 10,36 m și 12,46 m în zona de acces pe parcela studiată prin S.O., asfaltată, circulație pe două sensuri.

PROFIL TRANSVERSAL 2 - 2 - acces proprietate

EXISTENT - str. Sorica, DC 471



str. Sorica, DC 471

scara 1:200

STAREA DRUMULUI - Profil complet, imbracaminte definitiva - asfalt - geometrie nespecifică

▪ **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 S.O. nu se află în zonele de protecție sau de siguranță a liniei ferate.

▪ **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.**

Profilul stradal existent al str. Sorica 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. Pentru str. Ritivoiu, sunt necesare modificări de aliniament în urma extinderii amprizei drumului, conf. profilului propus prin PUG Oraș Azuga 4-4, dar și 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 greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei.

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 S.O. există funcțiuni similare – servicii de turism sub forma unor unități de cazare clasificate – Pensiunea "Elmar" D+P+3, Hotel "Lux Garden" D+P+5+M, Hotel "Azuga SKI % Bike Resort" D+P+5+M.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

În zona studiată prin S.O. există funcțiuni similare aparținând zonei LT compatibile cu funcțiunea existentă și menținută pe suprafața parcelelor care fac obiectul prezentului S.O.

- **GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**

Parcelele studiate prin S.O. sunt ocupate de construcții după cum urmează:

NC 20915:

- 20195-C1: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU.

- 20195-C2: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU.

- 20195-C3: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU.

- 20195-C4: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU.

- 20195-C5: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU.

NC 22282:

- 22282-C1: Nr. niveluri:6; S. construita la sol: 697 mp; S. construita desfasurata: 1549 mp; constructia C1 - HOTEL (P+E1+E2+E3+E4+M), SD=1549.15 MP, AN CONSTR. 2009.

- 22282-C2: S. construita la sol: 104 mp; S. construita desfasurata: 104 mp; C2 CANTON.

- 22282-C3: S. construita la sol: 82 mp; S. construita desfasurata: 82 mp; C3 ANEXA.

NC 22375:

- 22375-C1: S. construita la sol: 89 mp; S. construita desfasurata: 65 mp; C1 POD, SD=65 MP.

Distanța dintre parcelele reglementate și cea mai apropiată locuință este de min. 68,00 m – a se vedea PLANȘA U03-SITUAȚIA EXISTENTĂ.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

NC 20915:

- Cele 5 construcții de pe suprafața parcelei cu NC 20915 se vor desființa, fiind cu caracter provizoriu.

NC 22282:

- Pe suprafața parcelei cu NC 22282 se va menține doar construcția C1, construcțiile C2 și C3 se vor desființa, fiind abandonate.

NC 22375:

- Construcția existentă pe parcela cu NC 22375 se va menține, fiind în stare bună.

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

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

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Parcelele studiate sunt în prezent ocupate de construcții, dar nu există spații verzi special amenajate.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

Parcelele reglementate, cu NC 22375 și 22282 se regăsesc în zona de protecție a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor (zid de sprijin existent, conf. AC nr. 89/08.11.2012) – zonă de protecție 2,00 m. Conform avizului A.N. "Apele Române" A.B.A. Buzău-Ialomița S.G.A Prahova, nr. 2444/07.03.2024, se va respecta zona de protecție de 2 m a cursului de apă cadastrat Azuga de la limita zonei de construcție (zid de sprijin existent), în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2. Se va asigura accesul reprezentanților SGA Prahova în zona cursului de apă, ori de câte ori este nevoie.

Nu există alte riscuri naturale.

• **PRINCIPALELE 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 variabilă, necorespunzătoare, nefiind modernizat, având îmbrăcăminte de pământ - macadam.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- Profilul str. Ritivoiu necesită modificări de aliniament, pentru realizarea minimă a amprizei drumului, conf. profilului propus prin PUG 4-4. - În ceea ce privește str. Sorica, profilul stradal existent este conform cu prevederile legale pentru categoriile de drum existent. Profilele drumurilor necesită 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 stântenit sau stânjenește funcțiunile învecinate, cea mai apropiată locuință fiind amplasată la o distanță minimă de 68,00 m astfel îndeplinind cerințele legale conform Ordinului 119/2014 privind sănătatea populației;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- Pe suprafața parcelelor care fac obiectul S.O. există următoarele construcții: NC 20915: - 20195-C1: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU. - 20195-C2: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU. - 20195-C3: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU. - 20195-C4: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU. - 20195-C5: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 40 mp; S. Construita desfasurata: 40 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE DE TIP IGLU. NC 22282: - 22282-C1: Nr. niveluri:6; S. construita la sol: 697 mp; S. construita desfasurata: 1549 mp; constructia C1 - HOTEL (P+E1+E2+E3+E4+M), SD=1549.15 MP, AN CONSTR. 2009. - 22282-C2: S. construita la sol: 104 mp; S. construita desfasurata: 104 mp; C2 CANTON. - 22282-C3 S. construita la sol: 82 mp; S. construita desfasurata: 82 mp; C3 ANEXA.

	<p>NC 22375: - 22375-C1: S. construita la sol: 89 mp; S. construita desfasurata: 65 mp; C1 POD, SD=65 MP.</p>
VI	<p>OCUPAREA TERENURILOR - Parcelele care fac obiectul S.O. sunt amplasate în intravilanul localității, cu categoriile de folosință curți-construcții și drum.</p>
VII	<p>CONDIȚII GRELE DE FUNDARE - Conform Studiului Geotehnic terenul este bun de fundare.</p>
VIII	<p>NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE - Pentru realizarea obiectivului de investiții se vor respecta zona de protecție a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor (zid de sprijin existent, conf. AC nr. 89/08.11.2012) – zonă de protecție 2,00 m. Conform avizului A.N. "Apele Române" A.B.A. Buzău-Ialomița S.G.A Prahova, nr. 2444/07.03.2024, se va respecta zona de protecție de 2 m a cursului de apă cadastrat Azuga de la limita zonei de construcție (zid de sprijin existent), în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2.</p>
IX	<p>RISURI NATURALE ȘI ANTROPICE - Terenul prezintă pante ușoare pe direcția N-S dar fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice;</p>
X	<p>SURSE DE POLUARE -Terenul se află în zona de protecție a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor (zid de sprijin existent, conf. AC nr. 89/08.11.2012) – zonă de protecție 2,00 m; - Terenul se află în zona de protecție LEA 20KV (pe partea de sud a terenului) - 24,00 m culoar de trecere;</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:

REȚELE ELECTRICE:

LINII ELECTRICE ÎN CABLU SUBTERAN MEDIE TENSIUNE 20KV TIP C2XS2Y 9x1x185 mmp

LINIE ELECTRICĂ ÎN CABLU SUBTERAN JOASĂ TENSIUNE 04KV TIP ACYABY 3x150+1x70 mmp

POST DE TRANSFORMARE AERIAN MT/JT20/0.4 KV/POST DE TRANSFORMARE PTOS ÎN ANVELOPĂ DE BETON (UNITATE DE SECȚIONARE)

REȚELE GAZE:

CONDUCTĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PE 125 mm PR

CONDUCTĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE OL 4" PR

REȚELE APĂ ȘI CANALIZARE:

CONDUCTĂ APĂ ADUCȚIUNE PE DN 400 mm PEHD

CONDUCTĂ APĂ DISTRIBUȚIE DN 125 mm PEHD

CONDUCTĂ CANALIZARE PVC DN 200 mm

Zone de protecție existente:

- **zonă de protecție sanitară**
 - stație pompare apă – 10,00 m de la pereții exteriori ai stației
 - releu – 5,00 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 există cadru natural sau construit pe parcelele studiat prin S.O.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu există riscuri naturale și antropice în zona studiată prin S.O.

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

Nu există puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații din zona studiată prin S.O. sau elemente aferente categoriilor echipării edilitare care reprezintă riscuri pentru zona studiată prin S.O. Au fost identificate conform Planului de Amplasament și

Delimitare al bunului imobil construcții și instalații aferente sistemului energetic (LEA20KV) a cărei zonă de protecție a fost trasată conform normativelor în vigoare.

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

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

În vecinătatea zonei reglementată există situl Natura 2000 ROSCI0013 – Bucegi. Distanța dintre zona reglementată prin S.O. și situl Natura 2000 este de 17,80 m. Având în vedere faptul că zona reglementată prin S.O. este o suprafață antropizată, eventualele investiții derulate pe suprafața acesteia nu au impact asupra ariei naturale protejată.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ, ulterior emiterii Avizului de Oportunitate, vor fi respectate 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.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A ACESTORA ÎN ZONĂ, CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE, CATEGORII DE COSTURI

3.1 PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Obiectivul de investiții care va fi realizat pe suprafața parcelelor reglementate cu NC 22282, 20195, 22375, îl reprezintă construirea unui hotel, cu construcțiile, amenajările, echipamentele aferente, împrejurimile specifice, spații plantate special amenajate, platforme pietonale, rutiere, de acces și de parcaje, instalații tehnico-edilitare.

Având în vedere prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este obligatoriu elaborarea unui Plan urbanistic zonal și obținerea prealabilă a unui Aviz de oportunitate.

OPERAȚIUNILE URBANISTICE care vor fi cuprinse în cadrul reglementărilor propuse prin P.U.Z., în funcție de contextul existent:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

3.2 INDICATORI PROPUȘI

Conform **PLANȘEI U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE**, parcelele reglementate, având NC 22282, 20195, 22375, vor fi menținute în intravilanul orașului Azuga, cu următoarele funcțiuni menținute/propuse:

LT – ZONĂ PREDOMINANT DE RECREERE ȘI TURISM

CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

INDICATORI URBANISTICI **PROPUȘI** PENTRU LT:

P.O.T. (Procentul de ocupare al terenului)	- 40%
C.U.T. (Coeficientul de utilizare al terenului)	- 1,00
REGIM DE ÎNĂLȚIME	- S+P+4+M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ/ATIC	- 24,00 m
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ	- 27,00 m

3.3 MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

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, parcelele 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.

Folosința actuală a terenurilor:

- Pentru teren cu NC 20195 (4.303,00 mp din acte/4.733,00 mp din măsurători): "curți-construcții" – conform Extras de Carte Funciară cu nr. cerere 97630/28.06.2024:

- Destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism: UTR 5 – Zonă "LT" predominant de recreere și turism, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism PUZ.
- 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", spațiu 150 locuri "ISs"m dotări culturale "ISc"m 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 Regulamentului 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 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 parcelele 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).

- Pentru teren cu NC 22282 (5.463,00): "curți-construcții" – conform Extras de Carte Funciară cu nr. cerere 97636/28.06.2024:

- Destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism: UTR 5 – Zonă "LT" predominant de recreere și turism – Subzonă cu funcțiunea actuală destinată Ocolului Silvic Azuga.
- Funcțiune dominantă: construcții cu destinația de turism și recreere;
- Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii complexe, dotări turistice, locuințe de serviciu, activități productive nepoluante;
- Utilizări permise: obiective turistice, instituții publice de interes general, servicii profesionale, sociale; activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi; comert.
- Interdicții temporare: Intedicție temporară de construire până la aprobarea 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 dicumentații 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 parcelele 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).

- Pentru teren cu NC 22375 (5.660,00 mp din acte/1.029,00 mp din măsurători): parțial "curți-construcții" în supr. Teren de 685 mp și parțial "drum" în suprafață de 344 mp – conform Extras de Carte Funciară cu nr. cerere 100874/05.07.2024:

- pentru suprafața de 685 mp din nr. cad. 22375 cu categoria de folosință "curți-construcții":
 - Destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism: UTR 5 – Zonă "LT" predominant de recreere și turism, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism PUZ.

- 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", spațiu 150 locuri "ISs"m dotări culturale "ISc"m 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 Regulamentului 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 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 parcelele 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).

- pentru suprafața de 344 mp din nr. cad. 22375 cu categoria de folosință "drum și "pod" deasupra pârâului Azuga:

- Destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism: UTR 5 - Subzona "TA" aflată permanent sub ape și spații verzi. Subzona se compune din terenul aferent pârâului Azuga (albia minoră și majoră) și terenurile cu spații plantate adiacente cursului de apă sau circulațiilor majore.
- Funcțiune dominantă: Construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate sub ape;
- Funcțiuni complementare admise: Lucrări de poduri noi sau modernizări ale celor existente, lucrări de gospodărire a apelor;
- Funcțiuni permise: Lucrări de prevenire și limitare a acțiunii distructive a apelor prin apărări de maluri și stabilizări terenuri;

- 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 și de-a lungul cursului de apă sau a zonelor de acumulări de ape, conform Anexei nr. 2 din Legea apelor nr. 107/1996, republicată. Terenurile curpinse în zonele de protecție pot face, după caz, obiectul exproprierilor pentru cauze de utilitate publică.

3.4 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE

Construirea unor depozite într-o zonă cu dezvoltare industrială nepoluantă în proximitatea unui drum național poate avea mai multe consecințe economice și sociale. Aceste consecințe pot fi atât pozitive, cât și negative, și depind de contextul specific al regiunii în care are loc dezvoltarea. Iată o analiză generală:

Consecințe economice:

- **Creșterea turismului:**

- Un hotel nou poate atrage mai mulți turiști, crescând astfel veniturile locale. Acest lucru poate duce la dezvoltarea altor afaceri conexe, cum ar fi restaurante, magazine de echipament sportiv și servicii de transport.

- **Crearea de locuri de muncă:**

- Construcția și operarea hotelului vor crea locuri de muncă atât în faza de construcție, cât și în faza de operare (personal de curățenie, recepționeri, bucătari, etc.).

- **Creșterea valorii proprietăților:**

- Cererea crescută pentru locuințe și spații comerciale în apropierea unei zone turistice poate duce la o creștere a valorii imobiliare în zonă.

- **Venituri suplimentare pentru bugetul local:**

- Taxele locale, impozitele și alte contribuții financiare de la hotel și afacerile asociate pot aduce venituri suplimentare bugetului local.

Consecințe sociale:

- **Creșterea populației sezoniere:**
 - Odată cu creșterea numărului de turiști, pot apărea modificări în structura demografică a orașului, cu o creștere semnificativă a populației sezoniere.
- **Schimbări în dinamica comunității:**
 - Afluxul de turiști poate modifica dinamica socială a orașului, având potențialul de a crea o atmosferă mai aglomerată și mai comercializată, ceea ce poate afecta stilul de viață tradițional al localnicilor.
- **Presiune pe infrastructură:**
 - Creșterea numărului de vizitatori poate pune presiune pe infrastructura locală, inclusiv drumuri, rețele de apă și canalizare, și poate duce la nevoia de investiții suplimentare pentru a face față noilor cerințe.
- **Impact cultural:**
 - Turismul poate aduce cu sine o diversitate culturală mai mare, dar în același timp, poate pune presiune pe păstrarea tradițiilor locale și a culturii autentice a zonei.

3.5 CATEGORII DE COSTURI

Costurile de investiție referitoare la obiectivele de investiții realizate pe Parcelele care urmează a fi reglementate prin S.O. vor fi susținute prin fonduri proprii ale beneficiarilor investiției. Categoriile de costuri pot fi clasificate în diferite categorii, cele mai comune fiind:

1. Proiectare și consultanță: Aceste costuri includ serviciile de arhitectură, inginerie și consultanță necesare pentru a concepe și planifica investiția.
2. Costurile de construcție: Acestea sunt costurile asociate cu efectivul proces de construcție a hotelului și includ materialele de construcție, manopera, echipamentele și utilajele necesare.
3. Taxe și permise: Aceste costuri includ taxele și permisele necesare pentru a obține aprobările și autorizațiile legale de la autoritățile locale și guvernamentale.
4. Infrastructură și utilități: Aceste costuri includ dezvoltarea infrastructurii, precum drumuri, trotuare, iluminat stradal, apă, canalizare și alte utilități necesare pentru funcționarea optimă a investiției.

5. Amenajarea teritoriului și peisagistică: Aceste costuri includ pregătirea terenului, plantarea de copaci și spațiile verzi, precum și amenajarea și întreținerea acestora.

6. Costuri neprevăzute și rezerve: Aceasta este o categorie care acoperă costurile neprevăzute sau fluctuațiile de preț care pot apărea în timpul procesului de construcție, precum și o rezervă de fonduri pentru a face față acestor situații.

Pentru a avea o estimare corectă a costurilor asociate realizării obiectivului de investiții, este recomandat să se realizeze un control periodic al costurilor pe parcursul procesului de construcție, pentru a monitoriza cheltuielile și a lua măsuri corective în cazul în care apar deviații semnificative de la bugetul planificat, în funcție de factorii ce pot influența costurile în timpul diferitelor etape ale construcției, precum modificări ale cerințelor de proiectare, fluctuații ale prețurilor materialelor de construcție, condiții meteorologice nefavorabile sau întârzieri în obținerea autorizațiilor.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

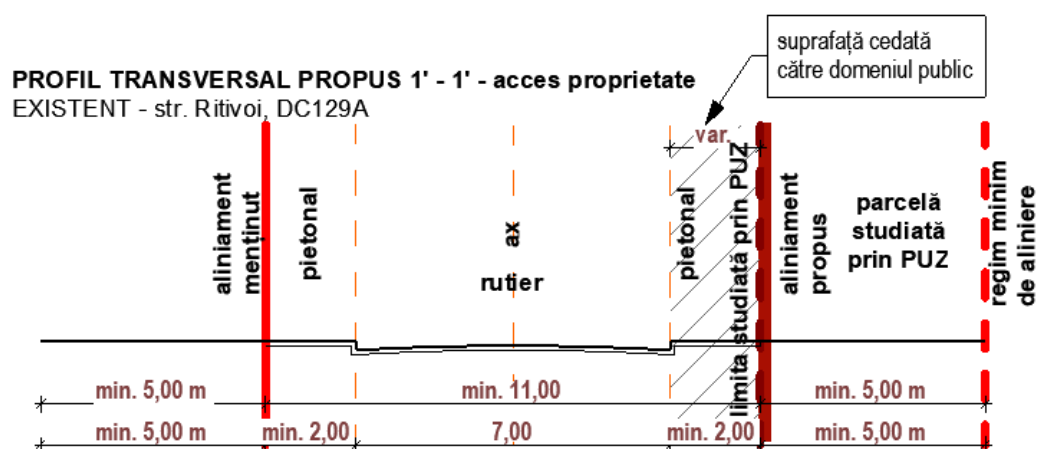
În contextul creșterii sustenabilității și a integrării conceptelor de dezvoltare durabilă în planificarea urbanistică, valorificarea cadrului natural în dezvoltarea zonei reglementată reprezintă nu doar o necesitate, ci și o oportunitate strategică. Pentru viitoarele obiective de investiții aferente 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 valorii.

4.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelelor reglementate se realizează din străzile Sorica și Ritivoiu administrate de UAT Azuga.

Se propune reprofilarea și modificarea aliniamentelor stradale ale str. Ritivoiu și reprofilarea prin menținerea aliniamentelor ale str. Sorica, conf. profilelor 1'-1' și 2'-2', conf. pieselor desenate și amenajarea acceselor în incinta parcelelor reglementate din aliniamentele celor două străzi. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza conf. Planșei U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, configurația acestuia se va stabili și autoriza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTh.

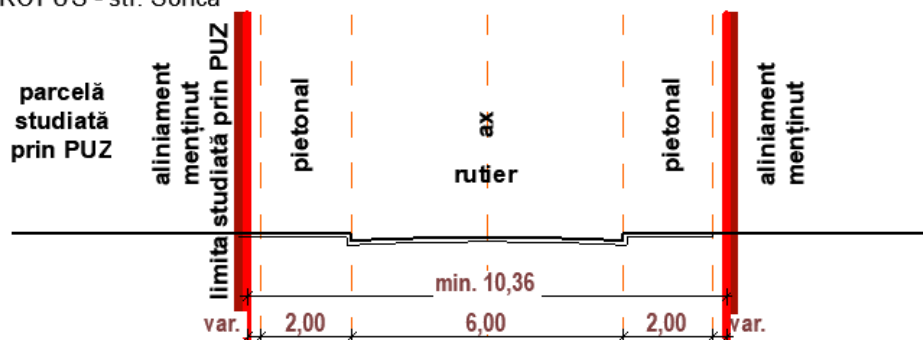


str. Ritivoi, DC 129A

scara 1:200

PROPUNERE - Profilare, realizare îmbrăcăminte definitivă - asfalt

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



str. Sorica, DC 471

scara 1:200

PROPUNERE - Profilare, realizare îmbrăcăminte definitivă - asfalt

4.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Reglementările urbanistice conf. „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU PRELUAREA FUNCȚIUNII DE TURISM ȘI RECREERE PREDOMINANTĂ ÎN ZONA UTR 5” se aplică strict zonei reglementată/studiată compusă din parcelele având numerele cadastrale 22282, 20195, 22375.

- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- **Parcelele reglementate prin S.O.**, având numărele cadastrale 22282, 20195, 22375 și suprafața cumulativă de 11.225,00 m², **vor fi menținute în intravilanul Orașului Azuga**;
- Se menține pe întreaga suprafață a zonei reglementată, zona funcțională **LT – Zonă turism și recreere** și se propune zona funcțională **CCr – Zonă căi de comunicație rutieră**, în urma extinderii amprizei și modernizării str. Ritivoiu. **Zonele funcționale vor fi menținute în cadrul UTR5**;
- Se va ridica interdicția temporară de construire existentă;

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI (PARCELELOR) REGLEMENTATĂ						
nr.crt.	zonă funcț.	ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN S.O.	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
			m.p.	%	m.p.	%
			11.225,00	100	11.225,00	100
			EXISTENT		PROPUS	
1	LT	UTR 5 - ZONĂ DOTĂRI TURISTICE ȘI RECREERE	11.225,00	100,00%	11.034,78	98,31%
2	CCr	UTR 5 – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	0,00	100,00%	190,22	1,69%
		TOTAL	11.225,00	100,00%	11.225,00	100,00%

RETRAGERI MINIME, REGIM DE ALINIERE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGIM MINIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și aliniamentul stradal)		
nr.crt.	Zonă funcțională	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)
		str. Ritivoiu (DC129A), str. Sorica (DC471)
I	LT	5,00 (str. Ritivoiu)
		44,00 (str. Sorica)

RETRAGERI MINIME POSTERIOARE/LATERALE		
nr.crt.	Zonă funcțională	LT
I	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (m)	1,44 (în zona edificabilului existent) 2,00 (în zona edificabilului propus, pe latura învecinată Pârâului Azuga) 5,00 (în zona edificabilului propus)
II	RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ (m)	5,00

**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	S+P+4+M	24,00	27,00

INDICATORI MAXIMI PROPUȘI POT/CUT			
nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	LT	40%	1,00

BILANȚ TERITORIAL - PROPUNERE DE MOBILARE ILUSTRATIVĂ			
nr. crt.	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ	%
		m.p.	procent
1	CONSTRUCȚII EXISTENTE/MENȚINUTE	786,00	7,00%
2	CONSTRUCȚII PROPUSE: HOTEL S+P+4	1.108,00	9,87%
3	SPAȚII PLANTATE	4.958,30	44,17%
4	CIRCULATII PIETONALE, RUTIER, PARCARI E SI PLATFORME TEHNICE	4.372,70	38,96%
TOTAL		11.225,00	100,00%

INDICATORI PROPUȘI		
1	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)	16,87%
2	COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)	0,87
3	REGIM DE ÎNĂLȚIME	S+P+4
4	Hmax coamă	+24,00 m
5	Hmax cornișă	+27,00 m
6	Spații plantate (%)	44,17%
7	Nr. locuri de parcare	57

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 U06 - 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.

4.4 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

ALIMENTARE APĂ POTABILĂ	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ DE APĂ
APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE
ENERGIE ELECTRICĂ	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ DE JOASĂ TENSIUNE
ALIMENTARE GAZ METAN	- BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ DE GAZE NATURALE

În zona reglementată prin S.O. există o rețea electrică de distribuție de tip rețea aeriană de medie tensiune LEA20kV. 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 îngrădească prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

4.5 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu există probleme de mediu.

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

- a. Protecția calității apelor**

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

- Atât în perioada de construcție cât și în cea de funcționare nu se vor evacua ape uzate în apele de suprafață sau cele subterane, nu se vor manipula sau depozita deșeuri, reziduuri sau substanțe chimice, fără asigurarea condițiilor de evitare a poluării directe sau indirecte a apelor de suprafață sau subterane.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

- 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. Protecția aerului:**

- * **surse de poluanți pentru aer, poluanți:**

- Atât în perioada de construcție cât și în perioada de exploatare se vor lua minim următoarele măsuri:

- 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. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

- * **surse de zgomot și vibrații:**

- 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. Protecția împotriva radiațiilor:**

- * **surse de radiații:**

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

e. Protecția solului și a subsolului:

*** surse de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice:**

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

f. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Cea mai apropiată locuință se găsește la o distanță de 68,00 m față de zona reglementată prin PUZ.

Lucrările de construcție se vor realiza pe perioada zilei. Astfel se poate afirma ca nici în perioada execuției lucrărilor și nici ulterior în exploatare, nu vor fi afectate locuințele sau anexele gospodărești sau obiectivele de interes public și 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 exploatării 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 15%.

- **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.
- Optimizarea fluxurilor 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 amenajării turistice.

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.

- **Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:**

Costurile generate de implementarea PUZ **vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investiției.**

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 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.

5. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PRIORITĂȚI - În funcție de gravitatea disfuncționalităților

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	- Se va amenaja ampriza str. Ritivoiu - 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 S.O. prin aliniamentele existente către str. Sorica și Ritivoiu.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- Se va asigura un profil corespunzător pentru str. Ritivoiu (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. 68,00 m astfel respectând prevederile legale.
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	Construcții: NC 20915: - Cele 5 construcții de pe suprafața parcelei cu NC 20915 se vor desființa. NC 22282: - Pe suprafața parcelei cu NC 22282 se va menține doar construcția C1, construcțiile C2 și C3 se vor desființa. NC 22375: - Construcția existentă pe parcela cu NC 22375 se va menține.
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- Parcelele care fac obiectul S.O. sunt amplasate în intravilanul localității, cu categoriile de folosință curți-construcții și drum.
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 apa 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	RISURI 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 a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor (zid de sprijin existent, conf. AC nr. 89/08.11.2012) – zonă de protecție 2,00 m; - 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;

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

ȘEF PROIECT,

urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.

D₃D₂₀E

REDACTAT,

urb. Mihai NICOLESCU