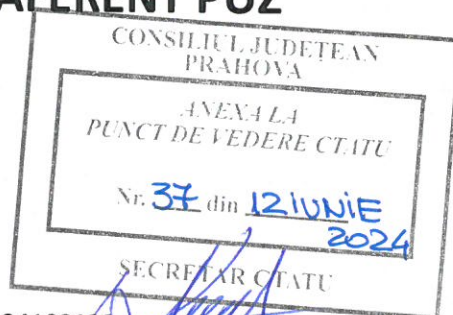


PLAN URBANISTIC ZONAL

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

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ



BENEFICIAR
PROIECTANT GENERAL
AMPLASAMENT
NR. PROIECT
DATA ELABORĂRII

CHANDLER INTERNATIONAL SRL
GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
Județul Prahova, Oraș Azuga, str. Sorica, nr. 1, nr. cad. 20209
I302/2024
MAI 2024

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT

urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnatura R.U.R.
D₃D₂₀E



MANAGER PROIECT

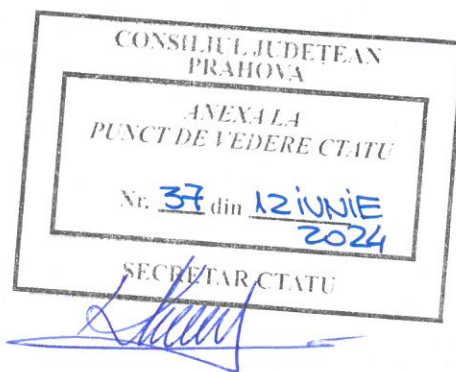
ec. Diana Călinescu

REDACTAT

urb. Mihai Nicolescu

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	pag.
1 ROLUL RLU	3
2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3 DOMENIUL DE APLICARE	4
II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	4
5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
8 Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	6
III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	10
11 Unități și subunități funcționale	10
IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
LT ZONA DOTĂRI TURISTICE ȘI RECREERE	
V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18



I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL R.L.U.

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL "ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE CU MENȚINEREA FUNCȚIUNII ZONEI DE TURISM ȘI RECREERE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI HOTEL, SPA S+P+2E+3R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN".

2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizată 2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calitatii în construcții, actualizată

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale (actualizată la data de 22.06.2016)

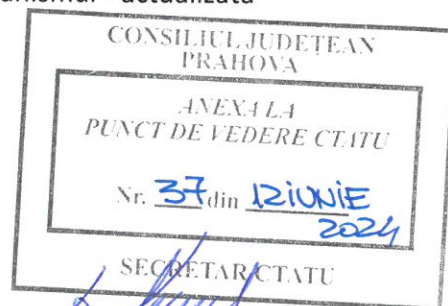
Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizată 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protecția mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației



Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

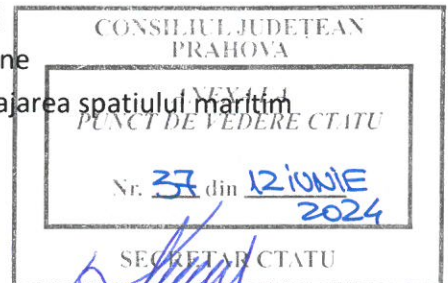
Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991



3 DOMENIUL DE APLICARE

PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) se aplică exclusiv în zona reglementată, compusă din parcela identificată cu numărul cadastral NC20209, amplasată în județul Prahova, orașul Azuga, NC20209, având suprafața de 6.073,00 m².

ZONA STUDIATĂ are rolul de identificare a structurii funcționale a teritoriului și a elementelor naturale și antropice din vecinătatea zonei reglementată prin PUZ. Reglementările urbanistice reprezentate în zona studiată au caracter exclusiv ilustrativ și nu pot fi utilizate ca baza a emiterii autorizațiilor de construire sau de a condiționa în orice fel utilizarea zonei reglementată.

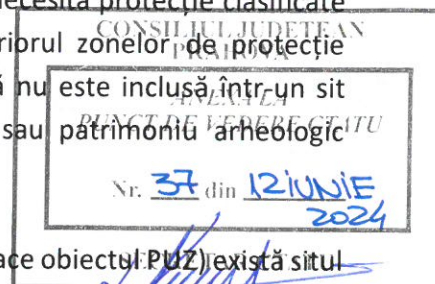
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Nu exista cadru natural sau construit în zona studiată prin PUZ – parcela este liberă de construcții având categoria de folosință fâneață-intravilan.

Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ aparțin teritoriului intravilan al orașului Azuga. Parcelele sunt antropizate datorită activităților specifice mediului urban: servicii turistice, locuire, căi de comunicație rutieră și pietonală, infrastructură tehnico-edilitară. În vecinătatea zonei studiată există fond construit cu funcțiuni similare cu cele reglementate prin PUZ: unități de cazare turistice (Hotel 2D+P+3E+M – pe parcela învecinată în V – NC20629 și pensiune pe parcela situată la aprox. 25,00 m Vest – cu regim de înălțime D+P+2E+M) și construcții aferente infrastructurii tehnico-edilitare a orașului Azuga pe parcela învecinată în N – stație de pompare apă – NC21693.

În zona studiată prin PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție clasificate conform Listei Monumentelor Istorice și nu se află în interiorul zonelor de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. Zona reglementată nu este inclusă într-un sit arheologic, nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.



În vecinătatea zonei reglementată (parcele cu NC20209 care face obiectul PUZ) există situl Natura 2000 ROSCI0013 – Bucegi. Distanța minimă dintre zona reglementată prin PUZ și situl Natura 2000 este de 14,55 m. Având în vedere faptul că zona reglementată prin PUZ este o suprafață antropizată, eventualele investiții derulate pe suprafața acesteia nu au impact asupra ariei naturale protejată.

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procese industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, poluare necontrolată a aerului / apei / solului, contaminări chimice, surpări de teren, și/sau altele asemenea.

Conform aviz SGA Prahova nr. 3239/28.03.2024, obiectivul de investiție nu se regăsește în Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 48 și art. 54 - Lucrări care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele și nu este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor. Pentru realizarea obiectivului de investiții se vor respecta zonele de protecție de min. 15,00 m în lungul cursului de apă cadastrat Azuga, de la limita albiei miniore a acestuia, în conformitate cu prevederile Anexei 2 din Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare. Având în vedere că amplasamentul studiat este situat pe malul drept al cursului de apă cadastrat Azuga, fiind expus posibilelor acumulări de ape produse de inundații, iar în zona analizată nu există Hărți de Hazard și Risc la Inundații ale A.N. "Apele Române" întocmite conform Directivei Europene 2007/60/CE, se va întocmi un studiu hidrologic pentru stabilirea inundabilității

amplasamentului la debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apa Azuga, în conformitate cu prevederile "Strategiei Naționale de Management și Riscuri la Inundații" aprobată prin H.G. nr. 846/2010.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zona edificabilă se va amplasa la o distanță minimă de 5,00 m față de aliniamentul menținut al str. Ritivoiu / DC129A, respectiv 6,00 m față de aliniamentul str. Sorica. Retragerile minime posterioare vor fi de 15,00 m față de albia minoră a Pârâului Azuga, aceasta putând fi diminuată conform Avizului de ape și a studiului hidrogeologic elaborat pentru stabilirea inundabilității amplasamentului la debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apa Azuga. Retragerile minime laterale față de limitele de proprietate vor fi de 5,00 m.

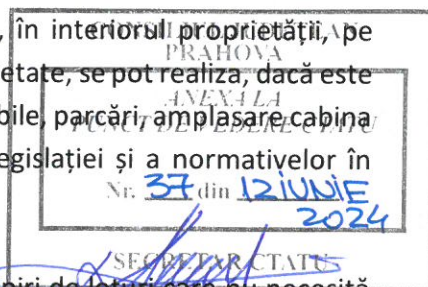
Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate. Zona de protecție a rețelelor / canalelor din vecinătatea zonei reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz, cu respectarea zonei edificabilă.

În afară zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, pe suprafața cuprinsă între zona edificabilă și limitele de proprietate, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcuri, amplasare cabina poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z. .

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Accesul rutier și pietonal în zona reglementată se va realiza prin aliniamentele menținute ale străzilor Sorica și Ritivoiu administrate de UAT Azuga, cu acordul/avizul eliberat de



administratorul drumului Orașul Azuga. Poziția și soluția tehnică de realizare a accesului rutier și pietonal va fi stabilită la fazele de proiectare ulterioare, D.T.A.C, cu respectarea PLANȘEI U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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 AERIANĂ MEDIE TENSIUNE 20 KV CONDUCTOARE CLASICE

NEIZOLATE TIP OL-AL 3x70 mmp

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

LINIE ELECTRICĂ ÎN CABLU SUBTERAN MEDIE TENSIUNE 20KV TIP C2XS2Y 3x120 mmp
PROPRIETATE TERȚI

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

POST DE TRANSFORMARE TIP PATB MT/JT 20/04 KV PROPRIETATE TERȚI

REȚELE GAZE:

CONDUCTĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PE 125 mm PR

CONDUCTĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE OL 4" PR

VANĂ GAZE

REȚELE APĂ ȘI CANALIZARE:

CONDUCTĂ APĂ ADUCȚIUNE PE DN 400 mm PEHD

CONDUCTĂ APĂ DISTRIBUȚIE DN 125 mm PEHD

CONDUCTĂ APĂ PREAPLIN DN 400 mm PEHD (propusă pentru relocare)

CONDUCTĂ CANALIZARE PVC DN 250 mm

CONDUCTĂ CANALIZARE PVC DN 200 mm

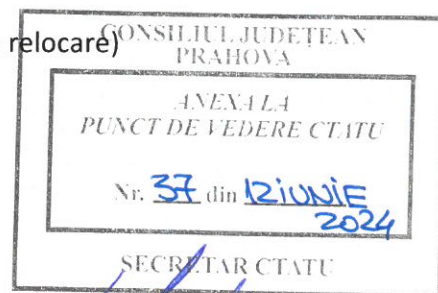
Zone de protecție existente:

- zonă de protecție sanitară

- stație pompare apă – 10,00 m de la pereții exteriori ai stației
- traseu distribuție apă potabilă – 3,00 m
- traseu aducțiune apă – 10,00 m

- culoar de trecere LEA20kV

- 24,00 m (12,00 m simetric față de ax)



ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA DUPĂ CUM URMEAZĂ:

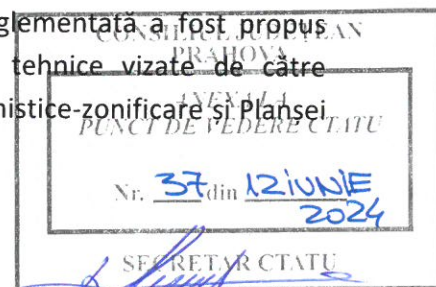
PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII **ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA DUPĂ CUM URMEAZĂ:**

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

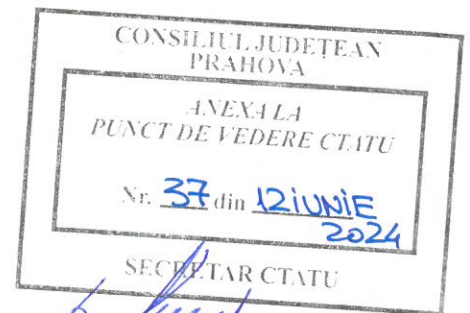
În zona reglementată prin PUZ există o rețea electrică de distribuție de tip rețea aeriană de medie tensiune LEA20kV care asigură alimentarea stației de pompare existente pe suprafața parcelei identificate cu NC21693. În vederea conformării Legii Energiei nr.123/2012 a fost trasat culoarul de trecere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

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

Traseul de distribuție apă existent pe suprafața parcelei reglementată a fost propus pentru deviere, cu acordul și în baza unei documentații tehnice vizate de către administratorul de rețea, conf. Planșei 4 – Reglementări urbanistice-zonificare și Planșei 5-Reglementări edilitare.



- 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**
Zona reglementată se prezintă cu o ușoară pantă pe direcția N-S diferența de nivel pe o distanță de aprox. 90 m fiind de 7,00 m. Panta medie a terenului este de 6% și nu prezintă risc de alunecări de teren sau alte fenomene de instabilitate. Geometria zonei reglementată este regulată, nereprezentând un impediment pentru implementarea obiectivului de investiții. Suprafața minimă a parcelelor pentru construcții, în situația unor operațiuni cadastrale ulterioare, este de 2.000,00 m².
- 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**
În zona reglementată, în conformitate cu prevederile HG525/1996, Anexa 6, art. 6.7., pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 15% din suprafața totală a terenului. Spațiile plantate vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și nu se vor supune prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului.
Împrejmuirile principale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi compuse dintr-un soclu opac finisat cu materiale naturale (placaj piatră sau similar) și uluci din lemn sau metal. Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, vor fi transparente sau opace și dublate de o zonă plantată cu arbori și arbuști din specii specifice arealului natural.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În zona reglementată se propune, conf. PLANȘEI 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - zona funcțională LT – ZONĂ DOTĂRI TURISTICE ȘI RECREERE.

SE PROPUNE MENȚINEREA ZONEI FUNCȚIONALE ÎN UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R. 5) și ridicarea interdicției temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism PUZ impusă 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.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

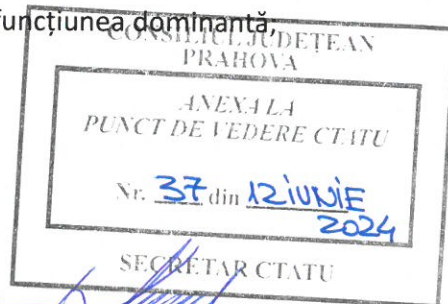
LT – ZONĂ DOTĂRI TURISTICE ȘI RECREERE

Funcțiunea dominantă: Zonă "LT" predominant de recreere și turism

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- unități de cazare turistică de tip: hotel, motel, pensiuni, agropensiuni, agenții de turism, puncte de informare turistice și alte structuri clasificabile conform prevederilor legale;
- unități de alimentație publică – restaurante, baruri, cafenele, cofetării și similare;
- construcții acoperite și/sau descoperite și amenajări destinate recreerii: centre destinate închirierii echipamentelor sportive, spații de expoziție, centre de recreere de tip spa și wellness, parcuri de aventură, piscine și similare;
- construire și/sau amenajare parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete;
- lucrări și amenajări peisagistice (spații plantate de uz privat), mobilier urban, locuri de joacă pentru copii;
- amenajări și construcții tehnico-edilitare pentru asigurarea utilităților obiectivelor construite;
- împrejmuiri și porți auto sau pietonale de acces;
- alte construcții specifice activității de servicii, compatibile cu funcțiunea dominantă.

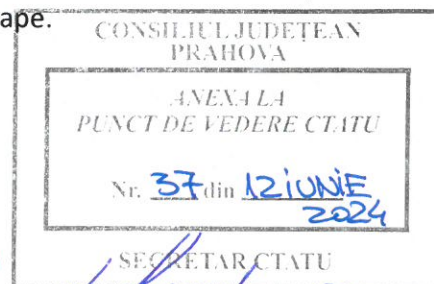


ARTICOLUL 2
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANSITICE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- În zona non-edificandi delimitată pe culoarul de trecere a rețelei aeriene de medie tensiune LEA20kV Azuga – SPP38 (12,00 m simetric față de axul liniei, respectiv 24,00 m lațime totală), este interzis:
 - o efectuarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, altele decât cele prevăzute în avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
 - o efectuarea săpăturilor de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
 - o depozitarea materialelor pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
 - o aruncarea obiectelor de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau intervenția în oricare alt mod asupra acestora;
 - o deteriorarea construcțiilor, îngrădirilor sau inscripțiilor de identificare sau de avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție;
 - o limitarea sau să îngrădirea prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesului la instalații al operatorului de distribuție;

Este permisă amplasarea construcțiilor și amenajărilor descrise în cadrul art. 1 – Utilizări admise în zona de protecție a cursului de apă cadastrat Azuga cu condiția elaborării în prealabil a unui studiu hidrogeologic pentru stabilirea inundabilității amplasamentului al debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apă Azuga, în conformitate cu prevederile "Strategiei Naționale de Management și Riscuri la Inundații" aprobată prin H.G. nr. 846/2010 și obținerea Avizului din partea A.B.A. Buzau-Ialomita prin S.G.A. Prahova. În această situație retragerea minimă posterioară se va redimensiona automat în conformitate cu limita de protecție a cursului de apă determinată în baza studiului hidrogeologic și avizului de ape.



ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte utilizari decat cele admise cu sau fara conditionari, conf. art. 1 si 2 ale prezentului RLU.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona LT este de 2.000,00 m².
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare), ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementarilor din P.U.Z.;

Ulterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

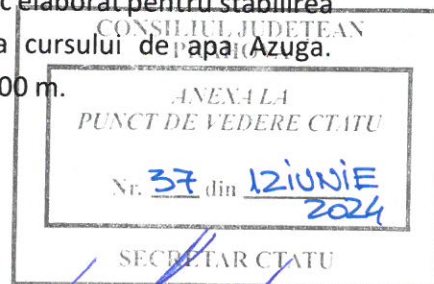
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate la o distanță minimă de 5,00 m față de aliniamentul menținut al str. Ritivoiu / DC129A, respectiv 6,00 m față de aliniamentul menținut al str. Sorica, conform regimului minim de aliniere reprezentat în PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Retragerile minime posterioare vor fi de 15,00 m față de albia minoră a Pârâului Azuga, aceasta putând fi diminuată conform Avizului de ape și a studiului hidrogeologic elaborat pentru stabilirea inundabilității amplasamentului la debitul cu asigurarea de 1% a cursului de apă Azuga.

Retragerile minime laterale față de limitele de proprietate vor fi de 5,00 m.



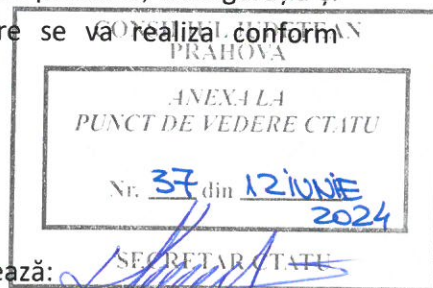
ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta următoarele distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- extinderile parterului cu aceeași destinație pot fi amplasate alipit la construcțiile existente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

Prevederile prezentului articol este aplicabil construcțiilor ocupate de personal, configurația și poziționarea echipamentelor, utilajelor și a construcțiilor similare se va realiza conform necesităților tehnologice.



ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în zona reglementată prin P.U.Z. se va realiza după cum urmează:

- accesele principale rutiere și pietonale se vor realiza din aliniamentul str. Sorica și Ritivoiu, administrate de UAT Azuga. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza conf. Planșei 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, configurația acestuia se va stabili și autoriza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTH;
- accesul rutier va avea o lățime minimă de 4,00 m;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Căile exterioare de acces și circulație a autospecialelor în caz de incendiu trebuie să permită intervenția (fără obstacole), la construcții, instalații, depozite de materiale și substanțe combustibile, precum și accesul la sursele de alimentare cu apă.
- Curțile interioare cu aria mai mare de 800 m², închise pe toate laturile de construcții și situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente sau cu o diferență de nivel de cel mult 0,50 m față de acestea, se prevăd cu cel puțin o cale de acces carosabilă

pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, având gabaritul de minimum 4 m lățime și 4,50 m înălțime.

- Curțile interioare cu aria mai mare de 800 m², închise pe toate laturile de construcții și situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m față de nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, se prevăd cu acces pietonal pentru personalul de intervenție în caz de incendiu, având lățimea de minimum 1,50 m și înălțimea de minimum 2,10 m.
- În conformitate cu prevederile normativului P118/2016, art. 2.2.1.2, distanțele minime de siguranță între construcții sau compartimente de incendiu independente supraterane (civile, de producție și/sau depozitare) va fi de minim 5 m, în funcție de nivelul de stabilitate la incendiu al construcției. Aceste distanțe pot fi modificate cu avizul ISU.

ARTICOLUL 9

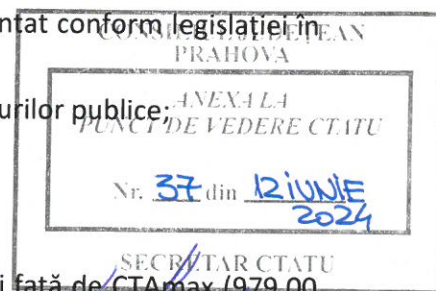
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- dimensionarea parcajelor se va realiza conf. prevederilor HG525/1996, anexa 5. Se vor asigura minim 4-10 locuri parcare la fiecare 10 locuri de cazare + 1 loc de parcare/personal angajat, în teritoriul terenului.
- parcajele nu vor genera servituți urbanistice.
- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;
- nu este permisă parcare autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice;

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

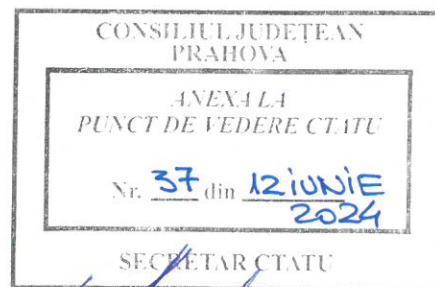
- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 27,00 metri față de CTAm_{max} (979,00 m);
- înălțimea maximă la streșină/atic a clădirilor nu va depăși 24,00 metri față de CTAm_{max} (979,00 m);



ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, în stransa corelare cu vecinătatea sau cu ansamblul de clădiri din care face parte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă;
- se admit soluții de tip mansarda cu multiple niveluri;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele principale sunt interzise. Ca excepție, acestea pot fi amplasate în nișe sau spații special concepute pentru acestea cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, pagoda, etc.;
- următoarele materiale sunt strict interzise: plăci din azbociment.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, piatra naturală, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;
- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;



ARTICOLUL 12
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru realizarea obiectivului de investiții, asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

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

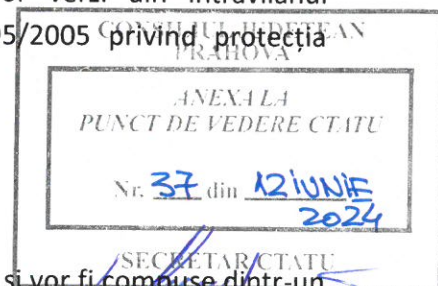
ARTICOLUL 13
SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

În interiorul zonei reglementată prin PUZ, spațiile libere și plantate se vor realiza după cum urmează:

- fâșiile de teren cuprinse între aliniament și regimul minim de aliniere vor fi amenajate sub forma unor spații verzi de protecție sau, după caz, sub forma unor circulații de incintă perimetrare;
- În zona reglementată, în conformitate cu prevederile HG525/1996, Anexa 6, art. 6.7., pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 15% din suprafața totală a terenului, conf. Aviz de oportunitate nr. 6244/23.04.2024. Spațiile plantate vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și nu se vor supune prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului.

ARTICOLUL 14
ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile principale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi compuse dintr-un soclu opac finisat cu materiale naturale (placaj piatră sau similar) și uluci din lemn sau metal. Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, vor fi transparente sau opace și dublate de o zonă plantată cu arbori și arbuști din specii specifice arealului natural.



ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională LT, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT : 40%**

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională LT, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT = 1.00**

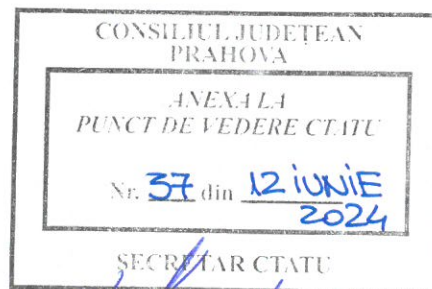
În calculul COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

ARTICOLUL 17

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională LT, regimul maxim de înălțime este **S+P+4+M**.

În funcție de configurația terenului și necesitățile funcționale, cu respectarea indicatorilor urbanistici POT și CUT maximi definiți în prezentul regulament local de urbanism, se pot realiza nivele suplimentare construite sub cota pardoselii sub nivelul terenului înconjurător îngropate parțial (demisol) sau complet (subsol).



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SE PROPUNE MENȚINEREA ZONEI FUNCȚIONALE ÎN UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R. 5) și ridicarea interdicției temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism PUZ impusă 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.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

ȘEF PROIECT,

urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.

