



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

Ploiești, Bd. Republicii, nr.2-4, telefon: 0244/514545
e-mail: cons_jud@cjph.ro, site: www.cjph.ro

Dosar V A2

Nr.înregistrare 20735

Data 19 DEC. 2023

Președinte,
Iulian Dumitrescu



Ca urmare a cererii adresate de JUDEȚUL PRAHOVA reprezentat prin dl.Iulian Dumitrescu – Președinte al Consiliului Județean Prahova cu sediul în județul Prahova, municipiul Ploiești, b-dul Republicii nr. 2 - 4 , cod poștal 100066 înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 29595 din 05.12.2023,

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul :

AVIZ ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI PRAHOVA
nr.012 din 14 Decembrie 2023

pentru „PUZ – ACCES COMPLEMENTAR DESCĂRCARE A3 AZUGA – BUȘTENI
(Sstud = 2318450 mp)”

generat de:

- **imobilul din orasul Azuga:** NC 20975, NC 20979, NC 21484, NC 22308, NC 22059 (cale ferată București-Brașov), NC 22369, NC 22528, NC 20236 NC 20257, NC 20299, NC 20396, NC 20774, NC 21021, NC 21370, NC 21947, NC 732, NC 22415, NC 22420, NC 22528, râul Prahova, DN1, str. Prahovei, râul Azuga;
- **imobilul din orașul Busteni:** NC 26242, NC 26832, NC 27112, NC 24157, NC 24853, NC 25971, NC 25972, NC 25973, NC 20844, NC 22603, NC 22653, NC 23099, NC 23368, NC 24170, NC 25830, NC 25836, NC 25837, NC 26982, NC 26250, NC 26251, NC 26252, NC 26415, NC 26585, NC 26585, NC 26660, NC 26795, NC 26983, NC 27077, NC 27296, NC 27306, NC 27513, NC 20091, NC 20103, NC 20202, NC 20256, NC 20261, NC 20568, NC 20657, NC 21185, NC 1899, NC 21495, NC 21616, NC 22100, NC 22137, NC 22216, NC 22245, NC 22281, NC 22302, NC 22457, NC 22534, NC 22535, NC 22536, NC 22609, NC 22661, NC 22688, NC 22942, NC 23495, NC 23587, NC 23608, NC 2391, NC 23801, NC 24250, NC 24364, NC 24516, NC 24816, NC 25296, NC 25394, NC 25402, NC 25499, NC 2285, str. Drumul Gării, DN1, Râul Urlatoarea, Râul Prahova, str. Splaiul Zamorei, str. Mihai Sadoveanu, str. Prundului , str. Zamorei, str. George Coșbuc

Inițiator : JUDEȚUL PRAHOVA

Proiectant : SC BTFARCH RO COMPANY SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mariana Uglea

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Terenul studiat și reglementat în documentația de urbanism are suprafața totală de 2318450 mp și este situat parțial în intravilanul și extravilanul orașelor Azuga și Bușteni:

- **în orașul Azuga** (S = 599495,02 mp) parțial în intravilan în UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 14, UTR 7 și UTR 10 și parțial în extravilan și se desfășoară de-a lungul DN 1, a căii ferate de mare viteză București - Brașov și a unor drumuri locale și traversează râul Prahova și râul Azuga.
- **în orașul Busteni** (S = 1718954,40 mp) parțial în intravilan în UTR 4, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 25, UTR 26, UTR 28a și parțial în extravilan și se desfășoară de-a lungul DN 1, a Căii ferate de mare viteză București - Brașov și a unor drumuri locale și traversează Râul Prahova și cursuri de apă (Jepilor, Valea Urlătoarelor);

Terenul reglementat prin documentația de urbanism are următoarele vecinătăți:

- *La nord : DN 1 km 136+100 – CFR km 136+150;*
- *La est : DN 1, cale ferată, terenuri proprietate privată, râul Prahova;*
- *La sud : DN 1 km 126 + 450;*
- *La vest : cale ferată, terenuri proprietate privată, râul Prahova;*

și are următorul regim juridic:

- *Parțial aparține domeniului public al Statului aflat în administrarea AN Apele Române, CN CFR, conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 151284, 151286, 151210, 151202, 151228, 151227, 151224 din 28.11.2022 eliberate de BCPI Ploiești, ROMSILVA și CNAIR București conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 151285/28.11.2022 eliberat de BCPI Ploiești;*
- *Parțial aparține domeniului public al Orașului Azuga conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 151288/28.11.2022 eliberat de BCPI Ploiești și conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare,*
- *Parțial aparține domeniului privat al orașului Azuga conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 151276, 151273 151277/28.11.2022 eliberate de BCPI Ploiești și parțial unor proprietari particulari conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 151148, 151310, 151158, 151150, 151157, 151153, 151151, 151155, 151321, 154454, 151152, 151170, 151168, 151174, 151172, 151177, 151173, 151169, 151176, 151175, 151171, 151192, 151195, 151194, 151187, 151191, 151193, 151196, 151320, 151204, 151211, 151208, 121209, 151213, 151207, 151205, 151220, 151230, 151322, 151248, 151240, 151245, 151246, 151247, 151242, 151249, 151241, 151256, 151262, 151263, 151264, 151274, 151268, 151270, 151272, 151269, 151275, 151287, 1516324, 151289, 151290 din 28.11.2022 eliberate de BCPI Ploiești.*
- *Parțial aparține domeniului public al Orașului Busteni conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 151223, 151243, 151255 din 28.11.2022 eliberate de BCPI Ploiești*
- *Parțial aparține domeniului privat al orașului Bușteni conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 151156, 151314, 151189, 151188, 151190, 151206, 151225, 151222, 151229, 151226, 151244 din 28.11.2022 eliberate de BCPI Ploiești,*
- *Proprietăți particulare*

Reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General al orașului Azuga - proiect nr.4/13949/03.1998 faza PUG aprobat cu HCL Azuga nr.18/2000 și prelungit valabilitate cu HCL nr. 199/21.12.2018 și proiect nr.23/ 2004 - PUG actualizat cu traseul autostrăzii București-Brașov aprobat cu HCL Azuga nr.34/30.03.2006 .

Conform PUG și RLU ale orașului Azuga – documentații aprobate – terenul studiat este situat în :

- Sit Natura 2000, în zona de protecție LEA 110 kV, LEA 20 kV, conducta de transport gaze naturale de medie și înalta presiune, zona de protecție DN1, CFR, fibra optică, zona de protecție sanitară râul Prahova, stație de epurare, conducta aducțiune apă, zona protecție străzi ce se vor moderniza și parțial în zonă propusă pentru viitorul traseu al autostrăzii București – Brașov.

Reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General al orașului Bușteni - proiect nr. 4/ 12042 /05.2000, faza PUG, aprobat cu **HCL Busteni** nr. 27/15.07.1999 și HCL 55/ 15.12.2000, îndreptare eroare PUG și RLU aprobată prin HCL nr. 122/04.06.2014 și HCL nr. 55/24.05.2019 de prelungire a valabilității și nr. 276/2007 PUG Busteni actualizat cu traseul autostrăzii -documentație avizată

Conform PUG și RLU ale orașului Bușteni – documentații aprobate – terenul studiat este situat în :

- Sit Natura 2000, în zona cu păduri amenajate, parțial în Parcul Național Bucegi, în zona de protecție LEA 110 kV, LEA 20 kV, conducta de transport gaze naturale de medie presiune și înaltă presiune, zona de protecție DN1, CFR, zona de protecție sanitară râul Prahova, conducta de aducțiune apă, și rezervor apă, zona cu străzi propuse spre modernizare, zona cu valoare peisagistică deosebită, zona protecție a obiectivului cu valoare de patrimoniu: Castelul Cantacuzino cu indicativul PH-II-m-A-16386, Casa, azi Casa de Odihnă a Preoților cu indicativul PH-II-m-B-16380 înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 și parțial în zonă propusă pentru viitorul traseu al autostrăzii București – Brașov.
- Conform hărții de risc la alunecări de teren a orașului Bușteni terenul este situat parțial în zona cu risc ridicat la alunecări de teren.

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism se propune:

- Reglementarea zonei funcționale din punct de vedere urbanistic aferentă amenajării accesului rutier complementar descărcare A3 Azuga – Bușteni ;
- Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se reglementează următoarele zone funcționale:
 - „**CCr**” - zonă acces complementar de descărcare A3 în intravilan (în UTR 0 – UAT Bușteni și UAT Azuga);
 - „**TA**” - zona aflată permanent sub ape și spații verzi (în UTR 3, UTR 7 – Bușteni și UTR 10 Azuga) ;
 - „**ID/IS**” - zonă mixtă unități de producție și depozitare, spații servicii și comerț (în UTR 2, UTR 10, UTR 44 – Bușteni și UTR 10 - Azuga);
 - „**IS/LT**” - zonă mixtă, locuințe, turism, servicii și comerț (în UTR 19, UTR 2, UTR 7 – Bușteni);
 - „**IST**” - zonă mixtă - turism, servicii și comerț (în UTR 26 – Bușteni);
 - „**IS**” - zonă instituții, servicii și comerț (în UTR 26 – Bușteni);
 - „**PT**” - zonă spații plantate (în UTR 26 – Bușteni);
 - „**TC**” zona acces complementar de descărcare A3 în extravilan;
- Identificarea imobilelor din UAT Azuga afectate de culoarul de expropriere pentru obiectivul „Acces rutier complementar descărcare A3 Azuga – Bușteni ;
- Identificarea imobilelor din UAT Bușteni afectate de culoarul de expropriere pentru obiectivul „Acces rutier complementar descărcare A3 Azuga – Bușteni ;

„CCr” – zonă acces complementar de descărcare A3

Zona se compune din terenul ocupat de ampriza și zona de siguranță a drumului propus pentru amenajarea accesului complementar de descărcare A3 Azuga - Bușteni.

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră*;
- regim de înălțime minim/maxim: -;
- POT_{max} : -;

- CUT_{max} : -;
- retragerea minimă față de aliniament: - ;
- retrageri minime față de limitele laterale: - ;
- retrageri minime față de limită posterioară: - ;
- circulații și accese: *se vor asigura accese la terenurile învecinate iar staționarea autovehiculelor se va putea face doar în zone special amenajate conform proiectului autorizat;*
- echipare tehnico edilitară : *în zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de distribuție gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații ;*

„TA” – zonă terenuri cu ape și spații plantate

Zona se compune din terenul aferent râului Prahova (albia minoră și albia majoră) și terenurile cu spații plantate adiacente cursului de apă sau circulațiilor majore. Zona va fi traversată de viitoarea autostradă A3 prin rampele de legătură.

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *suprafețe aflate permanent sub ape;*
- regim de înălțime minim/maxim: -;
- POT_{max} : -;
- CUT_{max} : -;
- retragerea minimă față de aliniament: - ;
- retrageri minime față de limitele laterale: - ;
- retrageri minime față de limită posterioară: - ;
- circulații și accese: *se vor asigura conform studiilor de specialitate și legislației în vigoare;*
- echipare tehnico edilitară : *conform studiilor de specialitate și legislației în vigoare;*

„ID/IS” – zonă mixtă unități de producție și depozitare, servicii, comerț

Zona se compune din suprafețele de teren situate în zona funcțională industrială conform documentațiilor PUG în vigoare, pentru care se propune încurajarea mixității funcționale între activități de producție, depozitare, servicii și comerț situate adiacent accesului rutier complementar.

- regim de construire: *izolat;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *activități industriale nepoluante și depozitare, activități administrative, comerciale, alimentație publică;*
- regim de înălțime minim/maxim: 8,00 m;
- POT_{max} : 70%;
- CUT_{max} : 1,5;
- retragerea minimă față de aliniament: *10,00 m ;*
- retrageri minime față de limitele laterale: *5,00 m ;*
- retrageri minime față de limită posterioară: *5,00 m ;*
- circulații și accese: *accesul se va asigura din drumuri publice existente;*
- echipare tehnico edilitară : *în zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de distribuție gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații ;*

„IS/LT” – zonă mixtă locuințe, turism, servicii, comerț

Zona IS/LT din UTR 2 și UTR 7 se compune din suprafața de teren situată între limita zonei de siguranță a CFR și râul Prahova din UTR 2 și între drumul propus pentru acces rutier complementar descărcare A3 și râul Prahova din UTR 7.

Zona IS/LT din UTR 19 se compune din suprafața de teren situată între limita de siguranță a CFR și drumul propus pentru acces rutier complementar descărcare A3, fostă zonă de activități industriale propusă pentru reconversie funcțională, întrucât activitatea industrială a fost desființată.

- regim de construire: *izolat;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *hoteluri, apartoteluri, locuințe colective sau de vacanță;*
- regim de înălțime minim/maxim: *17,00 m (UTR 2 și UTR 7);*
- POT_{max} : *40% (UTR 2 și UTR 7);*
- CUT_{max} : *2,00 (UTR 2 și UTR 7);*

- retragerea minimă față de aliniament: 5,00 m ;
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,00 m ;
- retrageri minime față de limită posterioară: 5,00 m ;
- circulații și accese: *accesul se va asigura din drumuri publice nou propuse sau existente;*
- echipare tehnico edilitară : *în zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de distribuție gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații ;*

Ansamblul Castelului Cantacuzino – UTR 26 / UAT BUSTENI

Zona aferentă Unității Teritoriale de Referință 26 cuprinde Ansamblul Castelului Cantacuzino, înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015, cod LMI PH -II-a-A-16386, ce cuprinde Castelul Cantacuzino cod LMI PH-LL-m-A-16386.01 și Parcul cod LMI PH -II-m-A-16386.02.

UTR 26

IST - zonă mixtă turism, servicii și comerț;

IS - zonă instituții, servicii și comerț;

PT - zonă spații plantate;

IST - zonă mixtă turism, servicii și comerț;

- regim de construire: *izolat;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *construcții și amenajări pentru activități turistice, culturale și servicii complementare activităților turistice;*
- regim de înălțime maxim: *P+2 +M. Înălțimea la cornișă în metri se va stabili pe baza unui studiu de inserție în sit fundamentat de studiu istoric și peisagistic, fără a depăși însă cornișa corpului principal al castelului de + 11,69 m;*
- POT_{max} : 8%;
- CUT_{max} : 0,25;
- retragerea minimă față de aliniament: *conform studiului de inserție aprobat de către Direcția Județeană a Ministerului Culturii;*
- retrageri minime față de limitele laterale: *conform studiului de inserție aprobat de către Direcția Județeană a Ministerului Culturii;*
- retrageri minime față de limită posterioară: *conform studiului de inserție aprobat de către Direcția Județeană a Ministerului Culturii;*
- circulații și accese: *se mențin accesele existente iar amenajarea de noi accese, platforme de parcare se va autoriza numai după avizarea proiectului de către Ministerul Culturii;*
- echipare tehnico edilitară : *în zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de distribuție gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații;*

IS - zonă mixtă turism, servicii și comerț;

- regim de construire: *izolat;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *construcții pentru lăcașe de cult, instituții sau servicii publice;*
- regim de înălțime maxim: *2D+P+E;*
- POT_{max} : 90%;
- CUT_{max} : 2,7;
- retragerea minimă față de aliniament: *conform PUZ aprobat cu HCL Bușteni nr.70/ 18.06.2020;*
- retrageri minime față de limitele laterale: *conform PUZ aprobat cu HCL Bușteni nr.70/ 18.06.2020;*
- retrageri minime față de limită posterioară: *conform PUZ aprobat cu HCL Bușteni nr.70/ 18.06.2020;*
- circulații și accese: *din drumul existent – str.Zamorei conform PUZ aprobat cu HCL Bușteni nr.70/ 18.06.2020;*
- echipare tehnico edilitară : *în zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de distribuție gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații;*

PT - zonă spații plantate;

- regim de construire: *izolat;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *spații plantate cu vegetație înaltă cu rol de protecție;*
- regim de înălțime maxim: - ;
- POT_{max} : - ;

- CUT_{max} : -;
- retragerea minimă față de aliniament: -;
- retrageri minime față de limitele laterale: -;
- retrageri minime față de limită posterioară: -;
- circulații și accese: *din drumurile existente;*
- echipare tehnico edilitară : *în zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare, rețele de distribuție gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații;*

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Prahova din data de 14 Decembrie 2023.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63, alin (2), lit. g) din Legea nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ de către UAT Azuga și UAT Bușteni.

După aprobarea documentației de urbanism atât în cadrul Consiliului Local al orașului Azuga cât și în cadrul Consiliului Local al orașului Bușteni, autoritățile locale au următoarele obligații:

- *să transmită atât Hotărârea Consiliului Local Azuga cât și Hotărârea Consiliului Local Bușteni însoțite de documentația PUZ, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;*
- *în termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;*
- *să înainteze Consiliului Județean Prahova – Arhitect Șef atât Hotărârea Consiliului Local Azuga cât și Hotărârea Consiliului Local Bușteni însoțite de versiunea în format electronic a documentației de urbanism.*

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și are obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.172/ 20.12.2022 emis de Județul Prahova.

Scutit de taxă conform Hotărârii nr. 435/ 21.12.2022 a Consiliului Județean Prahova.

ARHITECT ȘEF,
arh.Magdalena Muscalu

