



## ARHITECT ȘEF

Nr. 2693/24.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> ORAȘUL AZUGA – prin Primar - dl. Gheorghe Adrian PURCARU, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul PRAHOVA, orașul AZUGA, cod poștal 105100, str. INEPENDENȚEI nr. 10A, e-mail [contact@primariaazuga.ro](mailto:contact@primariaazuga.ro), înregistrată la nr. 2681 din 24.02.2026,

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

### AVIZ

**Nr. 01 din 24.02.2026**

pentru Planul urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> **PUZ - UTR 9 - Schimbare utilitate funcțională din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră** - suprafață de **85.244 mp**

generat de imobilul<sup>4)</sup> – teren și/sau construcții – situat în Orașul Azuga

Dec 2025 NC eterra	Carte Funciara	Nr. extras CF	Data	Tip proprietate	OBS
455	21295	4774	15.01.2026	Distributie Energie Electrica Romania SA	
607	21536	965	09.01.2026	Particulara	
608	21537	969	09.01.2026	Particulara	
606/9	20205	963	09.01.2026	Particulara	
610	21543	972	09.01.2026	Particulara	
611	21542	973	09.01.2026	Particulara	
612	21544	974	09.01.2026	Particulara	
613	21540	976	09.01.2026	Particulara	
726	20427	981	09.01.2026	CASA MONUMENT mixt - Particulara/domeniu privat AZUGA	Independentei 22
20197		912	09.01.2026	Particulara	
20198		913	09.01.2026	Particulara	
20199		914	09.01.2026	Particulara	
20426		915	09.01.2026	Particulara	



20471		916	09.01.2026	mixt - Particulara/domeniu privat AZUGA	
20584		918	09.01.2026	Particulara	
20726		919	09.01.2026	Particulara	
20738		1077	09.01.2026	Particulara	
21202		922	09.01.2026	privat AZUGA	
21336		924	09.01.2026	Particulara	
21512		925	09.01.2026	Particulara	
21546		926	09.01.2026	Particulara	fost 609
21579		930	09.01.2026	Particulara	
21708		934	09.01.2026	privat AZUGA	
21746		936	09.01.2026	privat AZUGA	
21752		939	09.01.2026	Particulara	
22127		941	09.01.2026	public AZUGA	
22210		942	09.01.2026	public AZUGA	str. 9 Mai
22212		944	09.01.2026	public AZUGA	str. Brandusei
22215		945	09.01.2026	public AZUGA	str. 24 Ianuarie
22288		946	09.01.2026	public AZUGA	str. Independentei
22317		947	09.01.2026	public AZUGA	
22319		948	09.01.2026	public AZUGA	
22365		949	09.01.2026	Particulara	
22504		950	09.01.2026	public AZUGA	CAMIN CULTURAL fost 22126
22549		952	09.01.2026	Particulara	
22551		953	09.01.2026	privat AZUGA	
22552		955	09.01.2026	Particulara	
22631		956	09.01.2026	Particulara	
22652		957	09.01.2026	privat AZUGA	
22653		959	09.01.2026	Particulara	
22717		960	09.01.2026	Particulara	fost 20083 dezmembrat in 2 loturi
22718		962	09.01.2026	Particulara	fost 20083 dezmembrat in 2 loturi
22743		1715	12.01.2026	Expropriat de la Sinter REF	din 21546

Inițiator: **ORAȘUL AZUGA**

Proiectant: **DOBRESCU LAURA ANDREEA BIA**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Da**



Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: județul Prahova, Oraș AZUGA, Perimetru delimitat de Strada Independenței, între nr. 12D – nr. 25B și între nr. 27 – nr. 59 (Vest-Est), respectiv de strada 24 Ianuarie și pâraul Azuga (Nord-Sud).

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG în vigoare, zona studiată se află încadrată în U.T.R. 9, ce este compus din următoarele zone funcționale, conform CU nr. 58 din 15.09.2023 prelungit până la data de 14.09.2026:

- Subzona „Ia” – industrie alimentară
- Subzona „Isc” – construcții de cultură
- Subzona „Lm” – locuințe individuale
- Subzona „Pp” – perdele forestiere de protecție
- Subzona „Ccr” – căi de comunicație rutieră.

**- UTR 9 parțial**

- regim de construire: **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit**
- funcțiuni predominante: **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit;**
- H max = **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit;**
- POT max = **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit;**
- CUT max = **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit**
- retragerea minimă față de aliniament = **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit;**
- retrageri minime față de limitele laterale = **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit;**
- retrageri minime față de limitele posterioare = **conform CU nr. 58/15.09.2023 prelungit**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Scopul principal al intervenției urbanistice îl reprezintă valorificarea eficientă a terenului prin instituirea unui cadru urbanistic reglementat.

Prin documentația de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. **Schimbarea destinației terenului din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural**
2. **Reconfigurarea căilor de comunicație rutieră**
3. Constituirea unei noi unități teritoriale de referință **UTR 9A**, cu următoarea zonare funcțională:
  - **L - ZONA LOCUINȚELOR**
    - **LI** – subzona locuințelor individuale
    - **Llzp** – subzona locuințelor individuale aflate în zona de protecție a unui monument istoric
    - **LC** – subzona locuințelor colective
  - **ISzp - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE**
  - **IS/ID (M) - ZONA MIXTĂ – INSTITUȚII / SERVICII PUBLICE, COMERȚ, SERVICII ADRESATE INDUSTRIEI, ACTIVITĂȚI DE DEPOZITARE**
  - **TE - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ**



- **P (V) - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**
  - **Pr** - subzona pentru spații verzi cu acces nelimitat, activități de recreere și turism
  - **Pp** - subzona pentru spații verzi de protecție
- **CCr - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

#### **L - ZONA LOCUINȚELOR**

##### ○ **LI - subzona locuințelor individuale**

- regim de construire: *izolat sau cuplat - după caz;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *rezidențială*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 8,00 m;*
- *POTmax : 35% ;*
- *CUTmax: 0,9;*
- retragerea minimă față de aliniament: *3,00 m sau conform alinierii preponderente pe stradă;*
- retrageri minime față de limitele laterale: *3,50 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *5,00 m;*
- circulații și accese:
  - *pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,00 m;*
- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

##### ○ **Llzp - subzona locuințelor individuale aflate în zona de protecție a unui monument istoric**

- regim de construire: *izolat sau cuplat - după caz;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *rezidențială*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 7,00 m;*
- *POTmax : 30% ;*
- *CUTmax: 0,7;*
- retragerea minimă față de aliniament:
  - *Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente. Așezarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu/destructurat, preponderent izolat sau cuplat în funcție de caracteristicile subzonei.*
- retrageri minime față de limitele laterale: *3,00 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *5,00 m;*
- circulații și accese:
  - *Parcela este construibilă doar dacă aceasta are acces la un drum public*
- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

##### ○ **LC - subzona locuințelor colective**

- regim de construire: *izolat sau cuplat - după caz;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *rezidențială*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 16,00 m;*
- *POTmax : 50% ;*
- *CUTmax: 2,5;*
- retragerea minimă față de aliniament: *3,00 m;*



- retrageri minime față de limitele laterale: 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,00 m;
- circulații și accese:
  - *parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4m lățime*
- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

**ISzp - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE**

- regim de construire: *izolat sau cuplat – după caz;*
- funcțiuni predominante: *servicii și dotări*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 8,00 m;*
- POT<sub>max</sub> : *40% ;*
- CUT<sub>max</sub>: *1,04;*
- retragerea minimă față de aliniament:
  - *Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente. Așezarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu/destructurat, preponderent izolat sau cuplat în funcție de caracteristicile subzonei.*
- retrageri minime față de limitele laterale: *3,00 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *5,00 m;*
- circulații și accese:
  - *Parcela este construibilă doar dacă aceasta are acces la un drum public*
- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

**IS/ID (M) - ZONA MIXTĂ - INSTITUȚII / SERVICII PUBLICE, COMERȚ, SERVICII ADRESATE INDUSTRIEI, ACTIVITĂȚI DE DEPOZITARE**

- regim de construire: *izolat;*
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *mixte (servicii, comerț, producție/depozitare, etc)*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 18,00 m;*
- POT<sub>max</sub> : *50% ;*
- CUT<sub>max</sub>: *2,5;*
- retragerea minimă față de aliniament: *6,00 – 10,00 m*
  - *pentru a permite construirea parcajelor pentru vizitatori la strada;*
  - *prin excepție se admite amplasarea pe aliniament a construcțiilor cu funcțiuni de showroom, alimentare publică și servicii care au capacități mici, nu atrag un număr important de clienți concomitent și nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare;*
- retrageri minime față de limitele laterale:
  - *6.00 metri, iar pentru cladirile cu înălțimea la cornișă de maxim 12,00 m se admite ca pe una dintre limitele laterale retragerea să fie de minim un sfert din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *6,00 m;*
- circulații și accese:
  - *parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;*



- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

**TE - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ**

- regim de construire: *izolat sau conform norme tehnice;*
- funcțiuni predominante: *echipare edilitară*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 9,00 m;*
- POT<sub>max</sub> : *50% ;*
- CUT<sub>max</sub>: *1,5;*
- retragerea minimă față de aliniament: *5,00 m*
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: *5,00 m*
- circulații și accese: *se va asigura accesul în incinte numai direct dintr o circulație publica;*
- echipare tehnico edilitară:
  - *se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrica;*
  - *toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;*

**P (V) - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT****o Pr - subzona pentru spații verzi cu acces nelimitat, activități de recreere și turism**

- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: *Subzona este compusă dintr-o parcelă domeniu public al UAT Azuga, pentru care PUG în vigoare prevedea zona funcțională de recreere și turism, fără a avea prevederi în RLU aferent. Se propune reglementarea acestei parcele astfel încât să susțină caracterul de stațiune turistică a localității prin amenajarea ca zonă de recreere/turism și dezvoltarea unor activități pentru târguri (sezoniere sau permanente)*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 6,00 m;*
- POT<sub>max</sub> : *15% ;*
- CUT<sub>max</sub>: *0,3;*
- retragerea minimă față de aliniament: -
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: -
- circulații și accese: *se va asigura accesul direct dintr o circulație publica;*
- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

**o Pp - subzona pentru spații verzi de protecție**

- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: *spații verzi în lungul străzilor*
- înălțime maximă: *Hmax cornișă = 3,00 m;*
- POT<sub>max</sub> : *10% ;*
- CUT<sub>max</sub>: *0,1;*
- retragerea minimă față de aliniament: -
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: -
- circulații și accese: *se va asigura accesul direct dintr o circulație publica;*
- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

**CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: *căi de comunicație rutieră și construcții aferente*
- regim de înălțime minim/maxim: -;
- înălțime maximă:  $H_{max} = 4,00\text{ m}$  (pentru stații pentru transportul în comun);
- POT $_{max}$ : -;
- CUT $_{max}$ : -;
- retragerea minimă față de aliniament: -
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: -
- circulații și accese: *se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;*
- echipare tehnico edilitară: *prin racordare la rețelele edilitare publice;*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.11.2025** se avizează favorabil/**cu condiții**/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

-se va institui un UTR nou – *cerință îndeplinită*

-se vor stabili și preciza indicatorii urbanistici POT, CUT și regimul de înălțime (H max) pentru subzone locuințelor individuale în regim izolat aflate în zona de protecție a unui monument istoric (UTR L1zp) - *cerință îndeplinită*

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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 P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu 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. 58 din 15.09.2023, emis de Orașul Azuga.

**ARHITECT ȘEF**

**Magdalena MUSCALU**

Data 24.02.2026