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

**Oraş AZUGA**

**STUDIU DE OPORTUNITATE– ELABORARE PUZ RIDICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE , REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+2E+M**

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

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: **Oraş AZUGA**

PROIECTANT

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

DATA ELABORĂRII: MAI.2022

##### INTRODUCERE

### DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE –**

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

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

* Beneficiar: **DUMA ALEXANDRU SEBASTIAN**
* Proiectant general: SC ARH&ART NUMBER SRL
* Proiectanţi de specialitate: arh. ANDRADA NEMETHI
* Data elaborării: februarie 2022

### OBIECTUL PUZ

* Tema program şi respectiv prezenta documentaţie are ca obiect elaborarea **PUZ** – **ridicare interdictie temporara de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ-UTR 6**

Prin documentaţie se va ridica interdictia temporara de construire, se vor stabili reglementări urbanistice pentru terenul studiat, în vederea amplasării unei locuinte;

SURSE DE DOCUMENTARE

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

1. PUG-ul oraşului Azuga întocmit de SC Consproiect SA Ploieşti
2. Ridicare topografică actualizată sc. 1:200 a amplasamentului, vizată OCPI
3. Planurile cadastrale sc. 1 :1000 aferente intabulărilor imobilelor în cartea funciară
4. Elemente de recunoaştere ale terenului
5. Extrase de carte funciară pentru terenuri

##### STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafaţă de **1375 mp este amplasat parţial în intravilan conform PUG al oraşului Azuga, documentaţie aprobată.**

Terenul studiat este amplasat în partea nord estica a oraşului Azuga.

În prezent, pe terenul este liber,intravilan si are categoria de folosinţă faneata.

Ȋn zona adiacentă amplasamentului sunt construite în general locuinţe individuale şi anexe ale acestora.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Oraşul Azuga este amplasat în nordul judeţului Prahova. Terenul studiat prin PUZ este amplasat relativ pe următoarele coordonate geografice: [45°42′ latitudine nordică şi 25°53′](http://tools.wmflabs.org/geohack/geohack.php?pagename=Comuna_Gorgota%2C_Prahova&params=44_47_7_N_26_5_26_E_type:city&language=ro) longitudine estică,în intravilan, în partea nord estica a oraşului, cu acces din strada Ritivoiu,

Terenul studiat este delimitat astfel:

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

În ceea ce priveşte echiparea tehnico-edilitară, în zonă există pe str.Prelungirea Teilor , reţea de energie electrică, reţea de distribuţie gaze naturale, reţea de apă şi canalizare.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

* + 1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI

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

Asezarea geografică şi cadrul natural au facut ca oraşul să se dezvolte ca staţiune de odihnă şi turism, alături de alte localităţi de pe valea Prahovei (Sinaia, Busteni, Predeal).

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

* + 1. REŢEAUA HIDROGRAFICĂ

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

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

* + 1. CLIMA

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

Temperaturile au următoarele valori:

* Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuală: +6,10 C

- temperaturile medii multianuale în luna ianuarie: -3,00 C

- temperaturile medii multianuale în luna iulie: +14,00 C

- temperatura maxima absolută: +32,50 C

- temperatura minima absolută: -27,00 C

* Regimul precipitaţiilor:

Precipitaţii medii multianuale : 808 mm.

Repartizate astfel : - iarna 14,5%

- primăvara 25,0%

vara 39,1%

toamna 21,4%

Cantitatea maximă a precipitaţiilor căzute în 24 h : 115,8 mm

* Adâncimea maximă de îngheţ : - 0,90 – 1,0 m de la cota terenului natural

Numărul mediu al zilelor fără îngheţ : 148 zile/an

Numărul mediu al zilelor cu îngheţ : 155,8 zile/an

* Regimul vânturilor

Vânturile dominante bat din direcţia N (35,5%) sau se canalizează pe direcţia văilor

* Încărcări date de vânt:
* Presiunea de referinţă a văntului, mediate pe 10 min. la 10 m şi 50 de ani interval mediu de recurenţă: ≥0,7 kPa
* Încărcări date de zăpadă:
* Încărcări din zăpadă pe sol, pentru o perioadă de revenire IMR=50 ani:2,0 kN/mp
  + 1. CARACTERISTICILE GEOTEHNICE[[1]](#footnote-1)

#### DATE GEOTEHNICE GENERALE

Oraşul Azuga face parte din unitatea geomorfologică Masivul Baiului, caracterizat prin prezenţa masivă a formaţiunilor cretacice – (reprezentate prin şisturi marno-argiloase cu intercalaţii de calcare şi brecii, precum şi prin conglomerate şi gresii masive).

Prezenţa unor roci cu rezistenţă diferită la eroziune a dus la crearea reliefului actual, reprezentat prin văi (săpate în rocile cele mai puţin rezistente) şi creste (constituite din roci mai dure) şi separarea unor suprafeţe terasate, cu mai multe trepte secundare, formate prin eroziune şi acumulare de material derocat din amonte.

Pe zonele de terasă ale principalelor cursuri de apă sunt prezente formaţiuni aluvionare grosiere (pietriş cu boiovăniş şi bolovani).

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

#### DATE HIDROGEOLOGICE

Cercetările efectuate în timp au pus în evidenţă în subteranul oraşului Buşteni prezenţa unui acvifer freatic şi a unui complex acvifer de adâncime.

Freaticul este cantonat în pietrişurile din terasă şi poate fi întâlnit discontinuu la 1,00 – 1,50 m adâncime în lunca şi 5,00 – 10,00 m adâncime pe terasa joasă. Debitul şi nivelul freaticului sunt condiţionate de cantitatea de precipitaţii.

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

Direcţia generală de curgere a curentului acvifer este oblic pe sensul de curgere al râului Prahova. Alimentarea acestuia se face tot din precipitaţii, care se infiltrează prin sistemul de fracturi, fisuri şi diaclaze. Acviferul apare la zi sub forma unor izvoare cu ape dulci sau ape minerale.

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

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

#### DATE SEISMICE

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

* perioada de colt a spectrului de raspuns : **Tc = 1,0 sec**.
* valoarea de vârf a acceleraţiei terenului pentru cutremure avand IMR=225 ani şi 20% probabilitate de depăşire în 50 ani : **ag = 0,25 g** (în jumătatea nordică a UAT)

#### CATEGORIA GEOTEHNICĂ

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

* Condiţii de teren: **bune 2 pct**
* Apa subterană: **nu sunt necesare epuismente 1 pct**
* Clasificarea construcţiei după importanţă: **normală 3 pct**
* Vecinătăţile: **risc scăzut al unor degradări 1 pct**
* Zona seismică\: **2 pct**

**9 pct**

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

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

### CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

### OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are o formă relativ trapezoidala şi o suprafaţă de 1375 mp ,teren liber.

### ECHIPARE EDILITARĂ

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

2.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

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

2.6.2. ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

* Există reţea de alimentare cu apă pe str. Ritivoiu ,Prelungirea Teilor.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

2.6.4. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

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

2.6.5. ALIMENTAREA CU GAZE

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

2.6.6. TELECOMUNICAŢII

* Există reţea de telefonie aeriană amplasată pe stâlpii de energie electrică –

SC Telekom SA)

2.6.7. DEPOZITE DE DEŞEURI MENAJERE

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

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAŢIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Zona este foarte frumoasă, aşezarea geografică şi cadrul natural au facut ca oraşul să se dezvolte ca staţiune de odihnă şi turism, alături de alte localităţi de pe valea Prahovei (Sinaia, Busteni, Predeal).

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

În imediata vecinătate sunt construite locuinţe, cu regim mic de înălţime variind între P+1 şi P+2 cu sau fără mansarde, zona constituindu-se ca preponderent rezidenţială cu funcţiuni complementare din sfera serviciilor pentru turism.

2.7.2. RISCURI NATURALE ŞI ANTROPICE

**Naturale** - În zona studiată nu riscuri naturale.

**Antropice** – amenajarea necorespunzătoare a unor străzi

2.7.3 CĂI DE COMUNICAŢII ŞI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

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

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

2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECŢIE

Terenul studiat este amplasat în zona delimitată prin PUG şi RLU ale localităţii, documentaţie aprobată.

2.7.5. POTENŢIAL BALNEAR ŞI TURISTIC

Oraşul Azuga este staţiune turistică montană de interes naţional, cu potenţial turistic foarte mare datorat concentrării mari de resurse antropice şi resurse naturale.

2.7.6. DISFUNCŢIONALITĂŢI

Problemele la nivel de protecţie a mediului:

* Străzi amenajate necorespunzător (parţial)

### OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Administraţia locală, respectiv Primăria oraşului Azuga, încurajează nu numai atragerea investitorilor în localitate, dar şi a rezidenţilor şi susţine dezvoltarea oraşului. Prin urmare dezvoltarea unor noi zone rezidenţiale sau turistice este benefică pentru localitate.

##### PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

***Ridicarea topografică***

* evidenţiază pante care ar trebuie luate în considerare la conformarea construcţiilor, prin preluarea acestora;
* evidenţiază faptul că anumite intabulări s-au făcut în mod eronat (sunt deplasate faţă de situaţia reală din teren)
* în vecinătate nu există construcţii care ar putea fi în incompatibilitate cu destinaţia propusă;
* terenul şi construcţiile nu sunt amplasate în zona de protecţie sanitară şi nici în zona de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare;

Ca şi concluzii se pot extrage următoarele priorităţi pentru asigurarea unei evoluţii durabile a zonei:

* Reglementarea corectă a amplasării şi conformării construcţiilor
* Condiţiile în care acestea se pot realiza în continuare
* Rectificarea cărţilor funciare după amplasarea corectă a parcelelor, conform propunerii din prezenta documentatie PUZ
* Dezvoltarea echipării edilitare prin prelungirea în zona studiată a reţelelor existente
* Modernizarea drumurilor/străzilor

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Funcţiunea stabilită prin PUG şi RLU ale localităţii – documentaţii aprobate – este pentru :

**UTR 6 – zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unei documentatii de urbanism-conform pct.9,cap.2,art.6 si cap.3 ,art.8 din RLU al PUG Azuga;**

Există compatibilitate din punct de vedere al relaţiei dintre prevederile urbanistice aprobate pentru zonă şi funcţiunile propuse.

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

În ceea ce priveşte echiparea tehnico-edilitară, aceasta se poate asigura pentru toate utilităţile, respectiv: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, telecomunicaţii şi gaze naturale.

### VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conformarea în pantă a terenului şi orientarea general pe direcţia S-SE a terenului oferă o perspectivă descendentă către oraş, dar mai ales către culmile muntoase aflate în partea estică a oraşului: Munţii Baiului.

În zonă nu sunt prezente obiective poluante şi nici nu se desfăşoară activităţi poluante care ar putea contamina solul sau freaticul din surse concentrate de la suprafaţă.

### MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Accesul se va menţine din strada Ritivoiu prin Prelungirea Teilor,

### ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar şi a analizei situaţiei de pe teren şi a studiilor efectuate, zona funcţională va fi pentru

**Se propune ridicarea restrictiei si instituirea UTR 6A - LM locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism ;**

**CCr - căi de comunicaţie rutieră** Se propune ridicarea restricţiei de construire şi modificarea reglementărilor urbanistice.

Se propune încadrarea în **UTR 6A**- **LM locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism**, cu următorii indicatori urbanistici

* POTmaxim admis = 35 %
* CUTmaxim admis = 1
* Regim maxim de înălţime = D+P+2E+M
* Hmaxim cornişă = 12,0 m
* Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiţia respectării Hmaxim cornişă, POT şi CUT.

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

### DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

* + 1. GOSPODĂRIREA APELOR

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

* + 1. ALIMENTARE CU APĂ

Se propune branşament pentru fiecare lot la reţeaua de alimentare cu apă existentă sau propusă pentru extindere.

* + 1. CANALIZAREA ŞI EPURAREA APELOR UZATE

Se propune branşament pentru fiecare lot la reţeaua de canalizare existentă sau propusă pentru extindere.

* + 1. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Nu există reţea de alimentare cu energie termică şi nici nu se prevede înfiinţarea unei reţele publice. Încălzirea locuinţelor se va face cu centrală termică proprie, pe gaze sau electrice.

* + 1. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există reţea de alimentare cu energie electrică. Noile construcţii se vor racorda la reţeaua publică existentă, prin extinderea acesteia pe drumurile existente sau propuse.

* + 1. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune branşament pentru fiecare lot la reţeaua de alimentare cu gaze naturale existentă pe drumul de servitute, prin extinderea acesteia pe drumurile existente sau propuse.

* + 1. TELECOMUNICAŢII

Funcţie de necesităţi proprietarii construcţiilor se vor racorda la aceasta.

### PROTECŢIA MEDIULUI

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

* Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spaţii verzi plantate prin:

*- prevederea de spaţii verzi în interiorul incintei*

*- menţinerea plantaţiilor existente şi întreţinerea corespunzătoare a acestora;*

*- prevedera unui sistem de scurgere şi colectare a apelor pluviale în incintă*

*- conservarea tuturor suprafeţelor prevăzute ca spaţii verzi*

* *construcţiile propuse să se integreze în peisaj şi să nu agreseze prin masivitate*
* *asigurarea unei zone verzi de protecţie a locuinţelor, în incinta proprie a unităţii industriale învecinate, astfel încât aceasta să nu greveze zonele locuite.*
* Necesitateaimplementării a unui sistem integrat de gestiune a deşeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:

• *prevenirea apariţiei deşeurilor;*

*• minimizarea cantităţii de deşeuri produse;*

*• promovarea reciclării şi reutilizării;*

*•optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deşeurile ce nu pot fi altfel valorificate.*

### OBIECTIVE DE UTILITATEA PUBLICĂ

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

##### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcţii de intervenţie:

* ***Dezvoltarea funcţiunilor rezidenţiale ale localităţii***
* Organizarea judicioasă a zonei studiate prin PUZ pentru valorificarea acesteia conform principiilor dezvoltării durabile.
* Îmbunătăţirea condiţiilor de autorizare a construcţiilor prin adaptarea şi detalierea reglementărilor la necesităţile amplasamentelor.
* Încurajarea investitorilor pentru realizarea de noi locuinţe
* Amenajarea zonei şi păstrarea caracterului rezidenţial;
* ***Îmbunătăţirea gradului de confort prin racordarea construcţiilor la toate utilităţile***

### 4.1. PRIORITĂŢI

* Respectarea zonificării funcţionale la amplasarea investiţiilor;

Pentru trecerea la aplicarea prevederilor cuprinse în prezentul PUZ sunt necesare, în continuare, urmatoarele măsuri:

1. avizarea şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare;
2. elaborarea de studii de specialitate şi proiecte de execuţie pentru obiectivele propuse;

PROIECTANT GENERAL,

**SC ARH&ART NUMBER SRL**

Întocmit

arh. Andrada Nemethi

1. Conform Studiului Geotehnic [↑](#footnote-ref-1)