

**--ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
A Z U G A**

H O T A R A R E

privind aprobare documentatie PUZ/PUD Complex Multifunctional
Azuga, intocmita de SC Proiect Bucuresti SA

In temeiul art.45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, legea administratiei publice locale, republicata;

In conformitate cu prevederile art.36 alin.2 lit „c” coroborate cu prevederile art. 36 alin.5 lit”c” din Legea nr. 215/2001, legea administratiei publice locale republicata;

Avand in vedere documentatia PUZ/PUD Complex Multifunctional Azuga intocmita de SC Proiect Bucuresti SA, Proiectul de hotarare nr.23/2007 initiat de Primarul orasului Azuga, raportul de specialitate nr. 4340/2007 al Biroului Strategie, Dezvoltare, Urbanism, Disciplina in constructii si Protectia Mediului, avizul nr. 4399/2007 al Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului si Urbanism si avizul Secretarului orasului Azuga nr. 4434/2007;

Consiliul Local al orasului Azuga

H O T A R A S T E

Art.1. Aprobarea documentatiei PUZ/PUD Complex Multifunctional Azuga intocmita de SC Proiect Bucuresti SA, beneficiar SC DGL Investment & Consulting SRL cu modificarile cuprinse in anexa nr.1 la prezenta dispozitie.

Art.2 Primarul orasului Azuga va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari prin intermediul birourilor de specialitate din cadrul Primariei orasului Azuga.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Ing. DEDU ADRIAN



CONTRASEMNEAZA SECRETAR
Jr/Ec.DUMBRAVA DIANA

Azuga, 31.05.2007

Nr.68

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
A JUDEȚULUI PRAHOVA

AVIZ UNIC NR. 1405 din 23.05.2007

privind lucrarea: PUZ - "AMPLASARE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL ÎN
INCINTA FOSTEI ÎNȚEPRINDERI DE POSTAV" în orașul Azuga

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: - "AMPLASARE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL ÎN
INCINTA FOSTEI ÎNȚEPRINDERI DE POSTAV"

Localizarea acestuia: - jud.Prahova, orașul Azuga

Faza de proiectare: - Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr./Data elab.: - 26.114/ Martie 2007

Proiectant: - SC PROIECT BUCUREȘTI - arh.Valeriu Manea
- arh. Alina Trocan

Beneficiar: - SC DGL INVESTMENT & CONSULTING SRL

OBIECTUL DOCUMENTATIEI:

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de
amplasare a unui complex multifuncțional pe terenul situat adiacent zonei
centrale a orașului Azuga, la poalele sudice ale Muntelui Sorica. Terenul ce face
obiectul PUZ-ului are suprafața totală de 134520 mp.

Conform PUZ propus pe terenul analizat se întâlnesc următoarele
destinații: zonă centrală (UTR nr. 1, 2, 3, 4), locuințe și funcțiuni complementare
(UTR nr. 6, 8), spații verzi (UTR nr. 5), complex multifuncțional cu hotel,
locuințe, zone comerciale, aquapark (UTR nr. 7), unități industriale (UTR nr. 9).

Prin documentația elaborată se propune amplasarea pe terenul
proprietatea beneficiarului în suprafață de 39117,65 mp a unui centru
multifuncțional compus din: hotel, locuințe condominiu, centru comercial, sală
de conferințe, zona de fitness și spa, aquapark, garaje și servicii tehnice.
Volumetria este variată și diferențiată funcțional de la P+1 la P+17, ca accente.

Principalul acces la amplasament este realizat din DN1 în lungul căruia au
fost create benzi speciale de dreapta de intrare - ieșire. Pentru facilitarea ambelor
relații de dreapta s-a propus prin PUZ realizarea unei bucle cu rază interioară de
1,5 m. Artera de legătură cu DN1 are lățimea carosabilă de 7 m (2 benzi) și 2
trotoare de 1,50 m fiecare.

Al doilea acces se propune din strada Independenței cu un pod de lățime
7m carosabil și trotoare de 1,5 m fiecare.

Se propune de asemenea și modernizarea str. Postăvarului la un profil
carosabil de 7m cu trotoare de 1,5 m

Indicatorii urbanistici propuși prin PUZ pentru UTR nr. 7 (zona mixtă) sunt:

- la cota +0,00 : POT= 75%, CUT = 5,4 (inclusiv parcaje), CUT =3,5 (exclusiv parcaje), regim de înălțime maxim 54,6 m la cornișă
- la cota +12,60: POT = 31% (hotel și locuințe), CUT =3, regim de înălțime maxim 60,6 m la coamă

Retragerile față de limita proprietății sunt de minim 3m și cu 4 excepții de minim 8m .

În vederea asigurării corespunzătoare a echipării tehnico -edilitare în zonă se propun următoarele:

- alimentarea cu apă potabilă și gaze naturale se realizează prin branșare la rețelele de apă și gaze naturale existente în zonă;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșare la rețeaua existentă în zonă și realizarea unui post de transformare;
- canalizarea apelor fecaloid menajere se va realiza printr-o rețea de canalizare la stație de epurare a orașului Azuga;
- canalizarea apelor pluviale se va realiza cu canele pluviale la stația de epurare ape pluviale propusă;
- telefonizarea se va realiza prin extinderea rețelei de telefonie existentă .

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data de 23.05.2007 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr.60/26.10.2001, respectiv nr. 73/09.06.2006 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 11
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 1

se acordă

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ - "AMPLASARE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL ÎN INCINTA FOSTEI ÎNTREPRINDERI DE POSTAV" în orașul Azuga cu condiția obținerii avizului CN ADNR București și avizului Inspectoratului General de Poliție București.

Față de aceasta, după introducerea condiției sus menționate și prezentarea dovezii scrise de înaintare a actelor solicitate la Consiliul Județean Prahova, se recomandă aprobarea documentației de către Consiliul Local al orașului Azuga.

PREȘEDINTE,
Florin Serghei Anghel

SECRETAR,
arh. Luminița Iatan



Adresa : AZUGA

Proiect nr : 26.114

Faza : P.U.Z.

Data : Mai 2006

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date generale

Denumirea lucrării: PUZ AZUGA - Complex multifuncțional
Beneficiar: S.C. DGL INVESTMENT & CONSULTING S.R.L.
Data elaborării: Mai 2006

1.2. Obiectul lucrării:

Crearea unei stațiuni de înaltă calitate deschisă pe întreaga perioadă a anului pentru piața locală și internațională.

Obiectul PUZ-ului a fost determinat de nevoia realizării unui complex multifuncțional, necesar administrației locale, amplasat pe locul unei foste fabrici de postav.

2. Amplasarea în cadrul orașului

Terenul studiat este amplasat la poalele nordice ale muntelui Sorica, mărginit de pârâul Azuga, în apropierea zonei centrale a orașului Azuga.

3. Analiza situației existente

Terenul care a determinat realizarea PUZ-ului are o suprafață de 39.118 mp ~ 3,9 ha și este situat în conformitate cu legislația de urbanism în vigoare - PUG Azuga în zona industrială.

În prezent pe terenul care a determinat PUZ-ul este o platformă industrială decăzută (nefuncțională) cu clădiri ce nu se mai găsesc într-o stare de funcționare, aparținând fostei Fabrici de Postav.

Pe malul râului Azuga, clădirile / depozitele sunt dezafectate, amplasate aleatoriu și nerespectând regulile de urbanism.

3.1. Regimul juridic

În baza contractului de vânzare - cumpărare terenul analizat aparține proprietății private a persoanelor fizice și juridice, reprezentată prin S.C. DGL INVESTMENT & CONSULTING S.R.L.

4. Propuneri: Reglementări de urbanism

Prezentul PUZ propune construirea a cinci componente distincte:

1. Hotelul de cinci stele cu servicii specifice funcțiunii cu maxim 500 camere
2. Condominiumurile, locuințe colective - se propune ca numărul total să atingă 980 de unități la finalizarea construcțiilor
3. Aquapark-ul cu o suprafață de 5.160 mp
4. Centrul comercial și zona de distracții
5. Garajul, serviciile și spațiile tehnice

Amenajarea acestor funcțiuni se va face pe un platou care este ușor înclinat, iar partea terenului variază de la 3,5 la 5,5 m., căderea terenului fiind de la poalele muntelui Sorica spre pâraul Azuga.

În imediata vecinătate cu terenul studiat s-a propus o zonă mixtă, respectând și raza de protecție a râului Azuga.

Accesul predominant la amplasament va fi dinspre partea de Est, unde se află actuala șosea București-Brașov, numită Str. Victoriei și unde se va realiza o viitoare autostradă suspendată care va trece pe Valea Prahovei și Azuga.

Parcarea se va face pe 2 niveluri subterane pe o suprafață de 4900 mp și va satisface parcarea tuturor vehiculelor.

Concluzii

În prezenta documentație s-a elaborat o propunere pentru transformarea unui amplasament industrial dezafectat, într-un complex de construcții de înaltă calitate cu întrebuințare mixtă pe întreaga perioadă a anului.

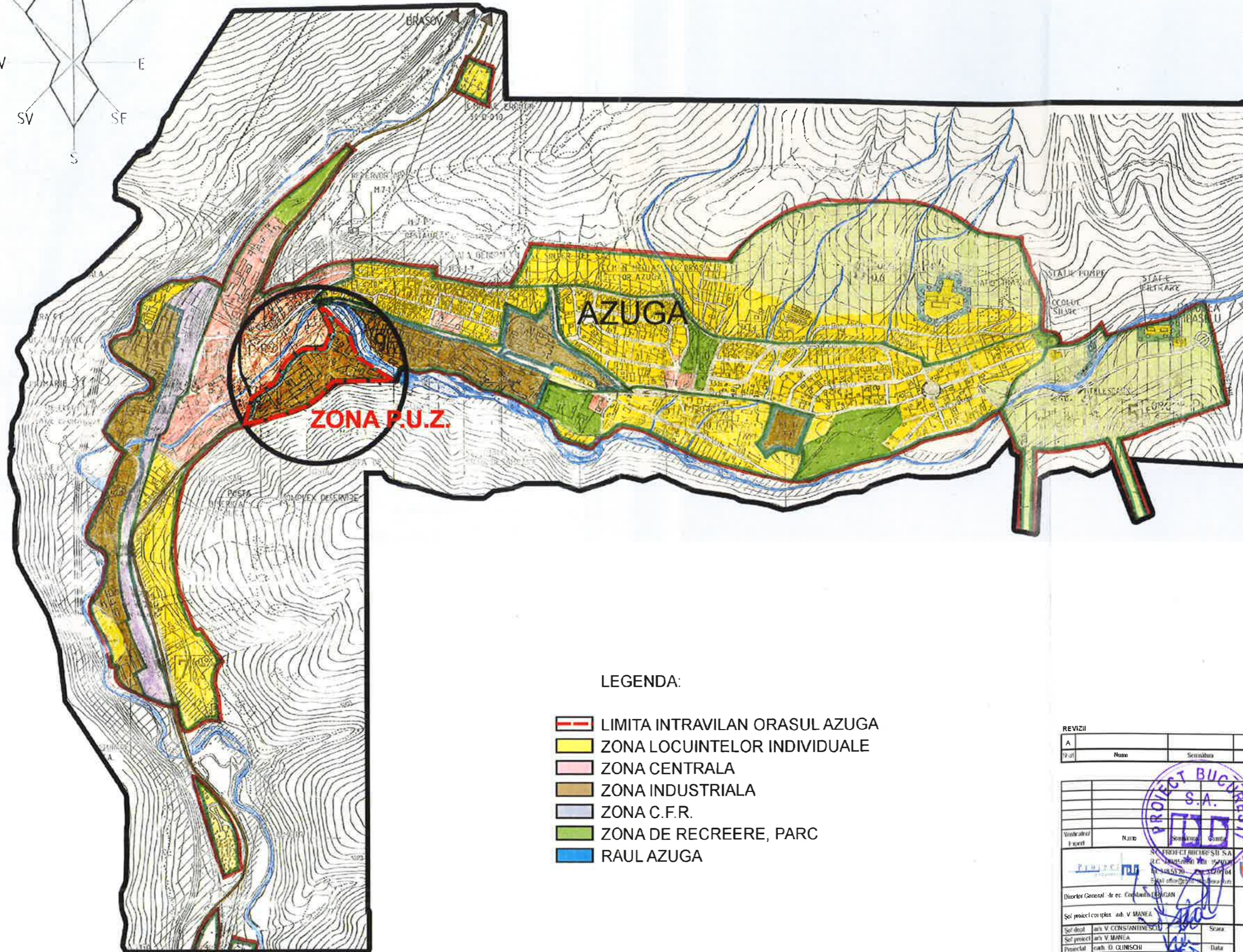
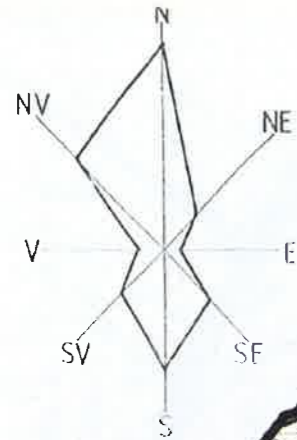
Zona va atrage investiții noi, beneficiind și populația orașului Azuga și integrând această zonă turistică în contextul european.

Întocmit,
c.arh.D.Glinischi










1. ZONA DE AMPLASAMENT: 39.118 M² SAU 3,9 HECTARE.
2. SPAȚIUL ALOCAT CLĂDIRII (HOTEL, CONDOMINIUMURI ÎN PARTEA SUPERIOARĂ A PLATFORMELOR, AQUAPARK): ± 18.850 M².
3. TEREN ȘI SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ: ± 16.900 M².
4. DRUMURI: ± 3.300 M².
5. GARAJ : ± 30.370 M² X 2 NIVELURI = ± 60.740 M².
6. CENTRUL COMERCIAL : ± 12.000 M² X 2 NIVELURI = ± 24.000 M².
7. MALL & STRADĂ: ± 4.900 M².
8. HOTEL
9. (MAXIM) 500 CAMERE @ ± 36 M² SUPRAFAȚĂ UTILĂ PER CAMERĂ ȘI ± 52 M² SUPRAFAȚĂ TOTALĂ PER CAMERĂ.
10. CENTRUL COMERCIAL : ± 3.100 M² (INCLUSĂ ÎN PUNCTUL 6 DE MAI SUS).
11. SALĂ DE CONFERINȚE: ± 1.800 M².
12. SALĂ DE FITNESS ȘI CENTRU SPA: ± 600 M².
13. GARAJ: ± 4.900 M².
14. SERVICII: ± 4.300 M².
15. ZONA TOTALĂ ALOCATĂ HOTELULUI, EXCLUSIV CAMERE: ± 14.700 M².
16. CONDOMINIUMURI
(MAXIM) 980 UNITĂȚI ÎN ± 110.000 M² SUPRAFAȚĂ TOTALĂ PENTRU O MEDIE DE ± 112 M² SUPRAFAȚĂ TOTALĂ/UNITATE
17. AQUAPARK: ± 5.160 M².

PLAN URBANISTIC ZONAL - A Z U G A



LEGENDA:

-  LIMITA INTRAVILAN ORASUL AZUGA
-  ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
-  ZONA CENTRALA
-  ZONA INDUSTRIALA
-  ZONA C.F.R.
-  ZONA DE RECREERE, PARC
-  RAUL AZUGA

REVIZII				
Proiect	Nume	Semnatura	Descrierea reviziei	Data
A				24.12.2005
				
Verificat / Expert	Nume	Semnatura	Comanda	Notat / Explicata Nr. / Data
S.C. PROIECT BUCURESTI S.A. Str. Constantin Brancoveanu, Nr. 152-154 Sector 1, Bucuresti, Romania Tel: 0211 420 20 20			BENEFICIAR S.C. DOL INVESTMENT & CONSULTING S.R.L.	
Director General - dr. ec. Constantin LOGAN				Proiect nr. 26.114
Sol. proiect / complex: arb. V. MANEA				Tabla P.U.Z.
Sol. proiect / arb. V. CONSTANTINESCU				Scara U
Proiectat / arb. D. CLINSCHI				Data Iunie 2006
Document / arb. D. CLINSCHI				Incadrarea IN LOCALITATE
				Revizor / Planșă A / B4

PLAN URBANISTIC ZONAL - A Z U G A



LEGENDA:

- Limita P.U.Z.
- Limita de studiu/ influenta
- Limita de proprietate
- Limita UTR
- Zona construabila - de principiu
- Zona construabila - detalieri nivel P.U.D.
- Circulatii auto
- Circulatii pietonale, la sol - etapa1, etapa2
- Spatii verzi la sol/ pe terase
- Padure
- Paraul Azuga
- Zona de protectie a raului
- Accese

Reglementari urbanistice

UTR	POT	CUT	RH _{max}	Funcțiuni	Modificare
M1	85%	5	P+17	hotel, comert, sport, agrement, parcaje, incalzire, anexa	prin P.U.D.
M2	60%	2	P+2+M	servicii, locuinta	prin P.U.D.
M3	60%	3	P+4+M	locuinta, comert, hotel, cultura, agrement	prin P.U.D.
V	10%	0,2	P+1	comert, cultura, agrement	prin P.U.D.

REVIZII

Revizii	Numar	Descrierea reviziei	Data
A			21.12.2005
B			
C			
D			
E			
F			
G			
H			
I			
J			
K			
L			
M			
N			
O			
P			
Q			
R			
S			
T			
U			

Autoritatea de Urbanism: **CONSILIUL LOCAL COMUNA MANEA**
 Beneficiar: **SC. AZUGA COMPLEX MULTIFUNCTIONAL**
 Proiectant: **SC. AZUGA COMPLEX MULTIFUNCTIONAL**
 Data: **2008**
 Plan: **U**
 Revizii: **4/4**