



PROIECT NR. 1515/2021

**STUDIU DE FUNDAMENTARE**  
ce privește **Relația zonă - oraș**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU U.T.R. 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

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI AZUGA  
PROIECTANT: DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A.

2022

## Cuprins

<b>CAPITOLUL I. METODOLOGIA DE ELABORARE.....</b>	<b>3</b>
1.1. Considerații generale .....	3
1.2. Metodologia de elaborare .....	5
1.3. Bibliografie.....	6
1.4. Definiere termeni.....	7
<b>CAPITOLUL II. DESCRIEREA UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE ȘI A TERENULUI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.....</b>	<b>9</b>
2.1. Orașul Azuga.....	9
2.1.1. Localizare .....	9
2.1.2. Date geologice.....	9
2.1.3. Relieful și clima .....	9
2.1.4. Infrastructura de transport .....	10
2.2. Relația orașului Azuga cu rețedința de județ Ploiești raportată la Regiunea de Dezvoltare SUD MUNTENIA.....	11
2.3. Implicațiile unei dezvoltări durabile în cadrul orașului Azuga .....	12
<b>CAPITOLUL III. RELAȚIA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z. CU DOCUMENTAȚIILE DE ORDIN SUPERIOR .....</b>	<b>13</b>
3.1. Încadrarea în P.A.T.N. ....	13
3.2. Încadrarea în Strategia de Dezvoltare Sud-Mutenia.....	13
3.2.1. Sinteza analizelor realizate pe palierele principale .....	15
3.3. Încadrarea în P.A.T.I.Z.O. VALEA PRAHOVEI .....	17
3.3.1. Rețeaua de drumuri publice. Infrastructura turistică existentă.....	17
3.3.2. Evoluția demografică .....	22
3.4. Încadrarea în Planul de Amenajare al Teritoriului Județean Prahova .....	22
3.4. Încadrare în Planul Urbanistic General al Orașului Azuga .....	25
<b>CAPITOLUL IV. RELAȚIA ZONĂ STUDIATĂ – ORAȘUL AZUGA. IDENTIFICAREA ELEMENTELOR DEFINITORII ȘI A RELAȚIILOR ÎN TERITORIU. PROPUNERI DE SOLUȚII CE VIZEAZĂ O MAI BUNĂ CORELAȚIE LA NIVELUL TERITORIULUI ....</b>	<b>29</b>
4.1. Disfuncționalități la nivel de zonă de studiu .....	31
8.2. Organizarea circulației.....	31
8.2.1. Parcaje .....	32
8.3. Stabilirea unui context în procesul de dezvoltare .....	32

8.3.1. Scop.....	32
8.3.2. Modalități de integrare a zonei de studiu în cadrul orașului prin procesele de dezvoltare propuse.....	33
8.4. Integrarea zonei ce face obiectul P.U.Z. în cadrul intravilanului orașului Azuga.....	36
<b>CAPITOLUL V. CONCLUZII.....</b>	<b>38</b>

## Listă figuri

<b>Figură 1</b> – Curbe de nivel în cadrul zonei de studiu .....	10
<b>Figură 2</b> – <i>Rețeaua de localități, Strategia de Dezvoltare Sud-Muntenia</i> .....	14
<b>Figură 3</b> - <i>Populația, Strategia de Dezvoltare Sud-Muntenia</i> .....	15
<b>Figură 4</b> – <i>Activitățile economice, Strategia de Dezvoltare Sud-Muntenia</i> .....	16
<b>Figură 5</b> - Accesibilitate la nivelul zonei de dezvoltare .....	17
<b>Figură 6</b> – Valea Pahovei – rețeaua de drumuri publice existentă și disfuncționalități .....	18
<b>Figură 7</b> – Localizarea orașului Azuga raportată la municipiul Ploiești .....	23
<b>Figură 8</b> – Zonificarea funcțional spațială (proponeri de dezvoltare).....	24
<b>Figură 9</b> – Resursele economice potențiale de dezvoltare .....	24
<b>Figură 10</b> – Populația estimată.....	24
<b>Figură 11</b> – Zone construite protejate .....	24
<b>Figură 12</b> – Încadrarea în Planul Urbanistic General al orașului Azuga, conturarea zonei de studiu .....	26
<b>Figură 13</b> – Identificarea zonei ce face obiectul PUZ în contextul zonei de studiu.....	35
<b>Figură 14</b> – Identificarea caracterului zonei ce face obiectul PUZ ca unul destructurat .....	35
<b>Figură 15</b> – Analiza elementelor componente ale țesutului urban – tramă stradală .....	35
<b>Figură 16</b> – Analiza elementelor componente ale țesutului urban – dispunerea fondului construit.....	35
<b>Figură 17</b> – Identificarea problematicilor. Sinteza a operațiunilor ce s-au produs în zonă ....	36

## Listă tabele

Tabel 1 – Lungimea drumurilor existente	18
Tabel 2 – Disfuncționalități la nivelul zonei studiate.....	31

## Listă grafice

Grafic 1 – Evoluția demografică de-a lungul anilor.....	22
---	----

# STUDIU DE FUNDAMENTARE P.U.Z. CE PRIVEȘTE RELAȚIA ZONĂ – ORAȘ

## CAPITOLUL I. METODOLOGIA DE ELABORARE

### 1.1. Considerații generale

Zonele orașelor constituie unități teritoriale funcționale ce oferă o serie de avantaje reciproce și complementare sctorilor teritoriali care participă la formarea și întregirea acestora, având ca scop realizarea unor structuri de guvernanză teritorială compatibilă și eficientă. Necesitatea vine odată cu prevederile Legii nr. 350/2001 ce privește amenajarea teritoriului și urbanismul, dar și din problemele și disfuncțiile teritoriale care au rezultat în urma dezvoltării post-socialiste, dintre care amintim:

- Creșterea presiunii demografice asupra teritoriului ca urmare a localizării unității administrativ teritoriale și specificului zonei, concretizat prin fluxurile mari de turiști ce se stabilesc temporar în zonă sau tranzitează arealul studiat;
- Dezvoltarea fenomenului de dispersie urbană, ca urmare a dezvoltării urbanistice necontrolate sau slab controlate în care interesele individuale primează, prelevând interesul și binele comun;
- Intensificarea relațiilor economice spațiale ca urmare a creșterii economice prin care orașul Azuga a devenit una dintre cele mai cunoscute stațiuni montane, fiind parte a județului Prahova.

O *dezvoltare inteligentă* susține suportul în prevenirea și/sau combaterea dezvoltării urbane haotice, și, de cele mai multe ori, conceptul, prin însăși denumirea sa.

În România, ca orientare strategică, în această perioadă de programare s-a urmărit concentrarea investițiilor în poli de creștere și dezvoltarea echilibrată și policentrică la nivel național și comunitar, prin crearea de legături economice între orașele mari, mai dezvoltate și alte zone urbane, inclusiv orașe mici și mijlocii. Ținând seama de Orientările Strategice Comunitare ale Politicii de Coeziune a Uniunii Europene, România a identificat în Strategia de Dezvoltare Regională a PND și, ulterior, în Cadrul Național Strategic de Referință 2007-2013, dezvoltarea urbană ca o direcție strategică de dezvoltare a țării.

Plecând de la problemele cheie ale dezvoltării regiunilor României, în cadrul parteneriatului creat pentru elaborarea POR s-a stabilit ca obiectiv strategic **sprijinirea unei dezvoltări economice, sociale, echilibrate teritorial și durabile** a regiunilor României,

corespunzător nevoilor lor și resurselor specifice, prin concentrarea asupra polilor urbani de creștere, prin îmbunătățirea condițiilor infrastructurale și ale mediului de afaceri pentru a face din regiunile României, în special cele rămase în urmă, locuri mai atractive pentru a locui, a le vizita, a investi și a munci<sup>1</sup>.

Pentru atingerea obiectivului strategic al POR, au fost stabilite următoarele obiective specifice:

- *Creșterea rolului economic și social al centrelor urbane, prin adoptarea unei abordări policentrice, în vederea stimulării unei dezvoltări mai echilibrate a regiunilor;*
- *Îmbunătățirea accesibilității regiunilor și în particular a accesibilității centrelor urbane și a legăturilor cu zonele înconjurătoare;*
- *Creșterea calității infrastructurii sociale a regiunilor;*
- *Creșterea competitivității regiunilor ca locații pentru afaceri;*
- *Creșterea contribuției turismului la dezvoltarea regiunilor.*

Prin acestea se înadrează și Unitatea Teritorială Administrativă în cauză – Orașul Azuga, ca zonă de interes, aflat în vecinătatea a două puncte metropolitane de importanță majoră – Ploiești și Brașov, având un puternic caracter turistic. Acest aspect vine în ajutorul teritoriului din punct de vedere economic și social, prin echilibrarea dezvoltării existente și îmbunătățirea accesibilității, cu precădere în segmentul cunoscut sub numele de *Valea Prahovei*<sup>2</sup>.

Dezvoltarea echilibrată a tuturor regiunilor țării a fost urmărită a se realiza printr-o abordare integrată, bazată pe o combinație a investițiilor publice în infrastructura locală, politici active de stimulare a activităților de afaceri și sprijinirea valorificării resurselor locale, pe următoarele **axe prioritare**:

- Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere;
- Îmbunătățirea infrastructurii de transport regionale și locale;
- Îmbunătățirea infrastructurii sociale;
- Sprijinirea dezvoltării mediului de afaceri regional și local;
- Dezvoltarea durabilă și promovarea turismului.

<sup>1</sup> [https://www.inforegio.ro/images/documente/comit\\_consult/Acrodul\\_de\\_parteneriat\\_2014-2020\\_draft.pdf](https://www.inforegio.ro/images/documente/comit_consult/Acrodul_de_parteneriat_2014-2020_draft.pdf)

<sup>2</sup> Valea Prahovei dispune de un potențial turistic valoros, de o ofertă turistică atractivă pentru turiștii dornici să practice aproape orice formă de turism

## 1.2. Metodologia de elaborare

Conținut reprezintă o structură cadru a pieselor scrise și desenate conținute de un PUZ, pentru diferite funcțiuni ale zonei studiate. El urmează să fie adaptat prin completări și renunțări, în funcție de mărimea și complexitatea zonei ce face obiectul PUZ.

Studiile de fundamentare a propunerilor din PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate. Rezultatele și concluziile acestor studii vor fi interrelaționate cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei și vor fi concretizate în reglementările din PUZ și în regulamentul acestuia.

Prezentul Studiu de fundamentare – *Studiul privind relația zonă - oraș* aferent Planului Urbanistic Zonal pentru *U.T.R. 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* situat în oraș Azuga, Județul Prahova, este un studiu cu **caracter analitic** și a fost elaborat ca cerință obligatorie impusă prin *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal*.

Întrucât în prezent nu există o metodologie sau un ghid aprobate printr-un ordin al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, conținutul și structura prezentului studiu de fundamentare au fost stabilite în funcție de principalele problematici care trebuie abordate în cazul analizării în profunzime a acestui subiect.

Astfel, acest studiu de fundamentare a fost organizat în următoarele capitole:

- **Capitolul I (capitolul curent)** – prezintă principalele date care au fost utilizate în elaborarea studiului și sursele acestor date; totodată este descrisă bibliografia consultată în vederea caracterizării relațiilor specifice zonei studiate pentru identificarea evoluției până în prezent a acestor relații în context local; nu în ultimul rând, sunt definiți termenii utilizați în prezentul studiu și sursa acestor definiții;
- **Capitolul II** – realizează o scurtă descriere a Orașului Azuga și a zonei de studiu și o încadrarea în teritoriul din care face parte, pentru o contextualizare a raportului dintre arealul studiat și oraș/alte centre urbane importante;
- **Capitolul III** – detaliază relația din zona ce reprezintă obiectul PUZ și restul unității teritorial administrative în raport cu documentațiile de ordin superior (documentații de amenajarea teritoriului și strategii de dezvoltare, Plan Urbanistic General) la nivel regional, județean și local;

- **Capitolul IV** – identifică și analizează dinamica relațiilor în teritoriu – situația existentă și posibilitățile de creștere a identității locului prin soluții generale propuse ce vor duce la atingerea scopului prezentat;
- **Capitolul V** – sunt prezentate concluziile prezentului studiu de fundamentare și implicațiile pe care acesta le are în teritoriu.

### 1.3. Bibliografie

Pentru elaborarea studiului de fundamentare – *Studiul privind relația zonă - oraș* aferent Planului Urbanistic Zonal pentru *U.T.R. 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*, s-au avut în vedere următoarele acte normative, părți ale domeniului de amenajare a teritoriului și urbanismului:

- Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Prezentul studiu este de asemenea corelat cu documentațiile de ordin superior, de amenajare a teritoriului care vizează dezvoltarea zonei de studiu și a zonelor adiacente:

- a) Planul de Amenajare a Teritoriului National, Secțiunile I (Rețele de transport), IV (Rețeaua de localități);
- b) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova<sup>3</sup>;
- c) Strategia de Dezvoltare a Județului Prahova;
- d) Principalele rezultate ale cercetării sociologice în rândul primăriilor, ca studiu pilot de determinare și caracterizare a ZMB (2006);
- e) Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Azuga, județ Prahova 2013-2020<sup>4</sup>;
- f) Programul Operațional Regional 2014-2020;
- g) Prahova – județul pilot în strategia europeană privind buna guvernare a localităților<sup>5</sup>

<sup>3</sup> <https://www.siu-grc-cjph.ro/patj-prahova>

<sup>4</sup> <https://primariaazuga.ro/download/cVU1icy5dSKFVDgFZQjYrkFQ5x192Cu1sR7ajsGg.pdf>

<sup>5</sup> <https://cjph.ro/prahova-judetul-pilot-in-strategia-europeana-privind-buna-guvernare-a-localitatilor/>

h) P.A.T.Z.I.O. Valea Prahovei<sup>6</sup>

Alte documente:

- a) Ionescu-Heroiu, M., Cristea, M., China, A., Vințan, A., Irimia, I., Franț, O., Butacu, B., Mihăilescu, G., Moldovan, C., Dolean, B., Sfârlea, V. (2019) România Metropolitană, Banca Mondială, Washington, DC;

#### 1.4. Definire termeni

1. **Zona urbană** - O zonă urbană este o zonă caracterizată printr-o densitate mare a populației, în comparație cu zonele înconjurătoare. Zonele urbane pot fi orașe, orașele sau conurbații, dar termenul nu se extinde și la așezările rurale cum ar fi satele și cătunele;<sup>7</sup>
2. **Planul de amenajare a teritoriului județean (P.A.T.J.)** – are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socio-economică a județului. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean este compus din 4 părți, de analiză, diagnostic prospectiv, strategie de dezvoltare teritorială a județului, respectiv măsuri de organizare în timp a propunerilor de dezvoltare;
3. **Planul de mobilitate urbană (P.M.U.)** – este o documentație complementară strategiei de dezvoltare teritorială periurbană/metropolitană și planului urbanistic general (P.U.G.). Acesta corelează dezvoltarea teritorială cu nevoile de mobilitate și transport ale persoanelor și mărfurilor, pentru îmbunătățirea accesibilității așezărilor umane și a relațiilor dintre acestea. Planul de mobilitate urbană vizează implementarea sustenabilă și integrată a tuturor mijloacelor de transport – aerian, acvatic, rutier, feroviar, velo, pietonal;
4. **Strategia de dezvoltare teritorială locală** – urmărește utilizarea echilibrată a resurselor umane și de mediu și amplifică oportunitățile pentru o dezvoltare urbană sustenabilă.
5. **Revitalizare urbană** - un proces de eliminare dintr-o stare de criză a zonelor urbane degradate, desfășurat în mod complex, prin acțiuni integrate teritorial, desfășurate de către administrațiile locale prin parteneriate locale, regionale, naționale eficiente în baza unui Program de revitalizare.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> [https://www.siu-grc-cjph.ro/patzio/-/document\\_library\\_display/pa4V/view/17833%3Bjsessionid=a50d1ac8d56b202d5e4d764de89b](https://www.siu-grc-cjph.ro/patzio/-/document_library_display/pa4V/view/17833%3Bjsessionid=a50d1ac8d56b202d5e4d764de89b)

<sup>7</sup> <http://www.demographia.com/>

<sup>8</sup> Ghid privind revitalizarea urbană pentru orașe



6. **Zona degradată** - acumulare de fenomene sociale specifice, negative, care sunt adițional însoțite de probleme economice, ecologice, tehnice sau funcțional-spațiale.
7. **Zona de revitalizare** – zona care cuprinde întregul teritoriu sau o parte din zona degradată, caracterizată printr-o concentrare specifică a fenomenelor negative, pentru care, datorită importanței semnificative pentru dezvoltarea locală, se intenționează implementarea revitalizării.
8. **Proiecte/programe de bază** – proiecte/programe de revitalizare care reprezintă activități majore, implementate pe o scară mai largă și un impact sporit asupra zonei de revitalizare și a orașului planificate pentru realizarea scopului propus, contribuind la realizarea unei legături mai puternice în interitorul sistemului.

## **CAPITOLUL II. DESCRIEREA UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE ȘI A TERENULUI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.**

### **2.1. Orașul Azuga**

#### **2.1.1. Localizare**

Orașul Azuga este situat în partea de nord a județului Prahova, la confluența râului Prahova cu pârâul Azuga, având coordonatele de identificare 45 grade 37' latitudine nordică și 25 grade 33' longitudine estică. Este o localitate tipică de munte; teritoriul său administrativ de 8.304 ha se suprapune atât Munților Clăbucetele Predealului ( N-V ) cât și Munților Gârbovei ( S-E ), **orașul desfășurându-se în lungul văii Azuga, pe direcție E-V, pe cca 3 km până la confluența cu Prahova.** Poziția și accesibilitatea sunt avantaje pentru orașul Azuga, acesta fiind situat pe cea mai circulată vale transcarpatică a României – Valea Prahovei – respectiv DN 1 E60 și magistrala feroviară dublă, electrificată București – Brașov, la cca 135 km față de București și 36 km față de Brașov. Azuga se învecinează la nord cu orașul Predeal (județul Brașov), la sud - vest cu orașul Bușteni, iar la sud - est se află comuna Valea Doftanei.

Suprafața totală a orașului Azuga este de 3.757 hectare, din care intravilanul localității destinată locuințelor este de cca. 498 hectare, ceea ce reprezintă 13,25 % din suprafața totală a orașului. Suprafața terenului intravilan, conform PUG aprobat în 2006, este de 243,20 hectare. Conform PUG realizat în 2012 – încă neaprobat la data întocmirii prezentei lucrări suprafața intravilanului era de 266,30 hectare.<sup>9</sup>

#### **2.1.2. Date geologice**

Geologic, teritoriul face parte integral din zona flișului intern carpatic, reprezentat de complexul stratelor de Sinaia (cretacic inferior), care este alcătuit dintr-o alternanță de calcare, marne, gresii cenușii și argile, intens cutate. Din punct de vedere al regiunii geomorfologice, relieful este destul de simplu, astfel distingându-se un nivel al culmilor (interfluviilor) și un nivel al văilor. Relieful major este reprezentat de culmile Munților Clăbucetele Predealului și Munților Baiului, care, cu toată diferența de altitudine, au multe asemănări fizionomice.<sup>10</sup>

#### **2.1.3. Relieful și clima**

Situat pe cele trei trepte principale de relief, teritoriul județului Prahova aparține în proporție de 80 % sectorului de climă continentală (ținuturile de câmpie și subcarpații) – zonă în care se încadrează și orașul Azuga - și în proporție de 20 % sectorului de climă continental-

<sup>9</sup> Strategia de Dezvoltare Durabilă a Orașului Azuga, județ Prahova

<sup>10</sup> Ibidem 3

moderată (ținuturile montane). În cadrul zonei de studiu, terenul prezintă o declivitate în patea de sud, de-a lungul oglinzii de apă prezente în teritoriu.

Figură 1 – Curbe de nivel în cadrul zonei de studiu



#### **2.1.4. Infrastructura de transport**

Orașul Azuga este prima localitate pe DN1 – E60 la intrarea în județul Prahova, dinspre Brașov. Localitatea beneficiază de o amplasare avantajoasă pe rețeaua de drumuri naționale și europene. Categoriile de drumuri care formează infrastructura rutieră a orașului Azuga sunt:

- DN 1 – suprapus cu E 60 – limita județului Prahova – Azuga – limita județului Brașov;
- rețeaua stradală majoră a orașului – intens solicitată, traficul de tranzit suprapunându-se peste circulația de interes local. Rețeaua de străzi a orașului măsoară circa 20 km: 8,5 km de străzi modernizate, 11,5 km străzi pietruite sau cu carosabil din pământ;
- drumurile forestiere, create pentru valorificarea economică a zonei forestiere adiacente orașului; pot fi utilizate pentru acces sau chiar în organizarea spațială a unor zone turistice; traseele acestora urmează, în general, rețeau hidrografică, sau urcă pe versanții munților.

Lungimea străzilor conform ultimului Plan urbanistic general aprobat este de 25,4 km, din care modernizate 54,7 %, restul fiind reprezentat de străzi pietruite.

Sintetizând, structura rutieră a localității arată astfel<sup>11</sup>:

- lungime totală străzi: 25,4 km; - lungime străzi – 18,12 km;
- lungime drumuri comunale – 15 km, din care: - 4,876 intravilan;
- 10,124 extravilan.

Arterele principale ale orașului sunt înguste și nu permit amenajări suplimentare. Este necesară reabilitarea și modernizarea întregii rețele de străzi odată cu modernizarea rețelelor subterane de alimentare cu apă, canalizare și comunicații.

## 2.2. Relația orașului Azuga cu rețedința de județ Ploiești raportată la Regiunea de Dezvoltare SUD MUNTENIA

Nefiind o structură administrativă, Regiunea Sud Muntenia este formată din: șapte județe (Argeș, Călărași, Dâmbovița, Ialomița, Giurgiu, Prahova și Teleorman), 16 municipii, 32 de orașe și 519 de comune cu 2.019 de sate.

Orașul Azuga se situează între două mari centre urbane, importante atât la nivelul regiunii, cât și național – Ploiești și Brașov.

În cadrul regiunii Sud Muntenia, polul de creștere Ploiești are o **poziție strategică**, deoarece se află la o distanță de 60 km de municipiul București – capitala României și la 110 km de municipiul Brașov – polul de creștere al regiunii Centru. Totodată, municipiul Ploiești face parte dintr-o zonă cu profil dominant industrial, situat în partea centrală a județului Prahova și concentrează principalele centre industriale și de servicii din regiune, fiind caracterizat printr-un grad ridicat de populare și dezvoltare urbană.

Condițiile naturale specifice orașului Azuga constituie o atracție deosebită cu rol esențial în dezvoltarea turismului și agro-turismului. Datorită elementelor de cadru natural învecinate, dar și a accesibilității facile, orașul Azuga deține potențialul necesar pentru a încuraja turismul, dar și activitățile terțiare ușoare.

Existența unei strategii implică identificarea punctelor tari ale orașului în vederea valorificării oportunităților de creștere și minimizarea efectelor punctelor slabe, prin eliminarea factorilor care blochează dezvoltarea. Astfel, se pot identifica următoarele<sup>12</sup>:

### Puncte tari:

- *Existența unui potențial deosebit în domeniul resurselor umane.*

Forța de muncă este disponibilă, iar populația are capacitate mare de muncă, favorizând dezvoltarea și înalta profesionalizare a resurselor umane și crearea unui avantaj competitiv în

<sup>11</sup> Ibidem 3

<sup>12</sup> Ibidem 3

acest sens.

- *Existența unui potențial economic*

Este datorată unui sector turistic foarte prezent, cu potențial uriaș de dezvoltare, atât în unități de cazare, cât și în servicii și divertisment – localitatea fiind cunoscută datorită acestui potențial – dar și a posibilităților de dezvoltare a industriei, bazate pe tradițiile localității. Așezarea orașului, dar și existența resurselor naturale și potențialului ecologic și facilitățile oferite investitorilor impun un mediu atractiv din punct de vedere economic.

- *Existența unui potențial administrativ*

Orașul Azuga dispune de forță de muncă calificată în domeniul administrației publice, iar administrația publică locală este disponibilă pentru a oferi facilități investitorilor strategici.

#### **Puncte slabe:**

- *Infrastructura de bază* - la rețeaua de canalizare, sistemului de alimentare cu apă potabilă și rețeaua de gaz – sunt insuficient dezvoltate și modernizate.
- *Infrastructura de afaceri* este insuficient dezvoltată.

### **2.3. Implicațiile unei dezvoltări durabile în cadrul orașului Azuga**

Diversele dimensiuni ale vieții urbane – economică, socială, culturală și de mediu – sunt strâns legate între ele și succesul în materie de dezvoltare urbană poate fi atins numai prin intermediul unei abordări integrate.

Propunerile Comisiei Europene privind politica de coeziune 2014-2020 urmăresc să stimuleze politicile urbane integrate pentru a intensifica dezvoltarea urbană durabilă în vederea consolidării rolului orașelor în contextul politicii de coeziune.

- 01.** Stabilirea unei strategii integrate de investiții ce are un caracter strategic și holistic mai accentuat;
- 02.** Rezervarea finanțării pentru dezvoltarea urbană durabilă integrată;
- 03.** Înființarea unei platforme de dezvoltare urbană;
- 04.** Un accent mai puternic pus pe dezvoltare urbană.

## CAPITOLUL III. RELAȚIA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z. CU DOCUMENTAȚIILE DE ORDIN SUPERIOR

Relația arealului studiat implică stricta observare a elementelor principale în dezvoltarea teritoriului prin studii, planuri, strategii, rapoarte publicate de către instituții abilitate, din diferite domenii de interes, care activează la nivel național, regional, județean sau local (Cadrul Strategic Național de Referință, Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României, Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud Muntenia și Strategia de Dezvoltare a Județului Prahova, Programele Operaționale). Prin analizarea acestora, dar și a altor documente conexe specifice localizării, stabilite în funcție de proiectele și programele necesare, se va formula viziunea de dezvoltare a orașului Azuga, iar mai apoi identificarea disparităților față de Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României. Prin urmare, se va stabili analiza SWOT pentru fiecare domeniu de interes în funcție de factorii ce creează un avantaj competitiv și de factorii ce pot potența avantajele competitive indentificate, precum și cei care prezintă o tendință nepotrivită ce se poate extinde în cadrul domeniului de interes.

### 3.1. Încadrarea în P.A.T.N.

În ceea ce privește încadrarea în P.A.T.N., din punct de vedere al Secțiunii I - Rețele de transport:

- A. Direcții de Dezvoltare a Rețelei de Căi Rutiere - Orașul Azuga se află de-a lungul unui drum expres (sugerat ca prevedere) și, totodată, se află de-a lungul rețelei TEN-R;
- B. Direcții de Dezvoltare a Rețelei de Căi Feroviare - Orașul Azuga se situează în raza Coridorului Paneuropean de Transport IV. Ca și prevederi, sunt menționate linii duble, linii cu viteză de până la 160km/h, dar și o direcție de dezvoltare prin linii de mare viteză de peste 250 km/h;
- C. Direcții de Dezvoltare a Rețelei de Aeroporturi - Cel mai apropiat aeroport față de orașul este situat în afara zonei urbane a Bucureștiului - Aeroportul Internațional Henri Coandă (cel mai mare aeroport din România). Ca și prevederi, se urmărește un nou punct în zona municipiului Brașov.

### 3.2. Încadrarea în Strategia de Dezvoltare Sud-Mutenia

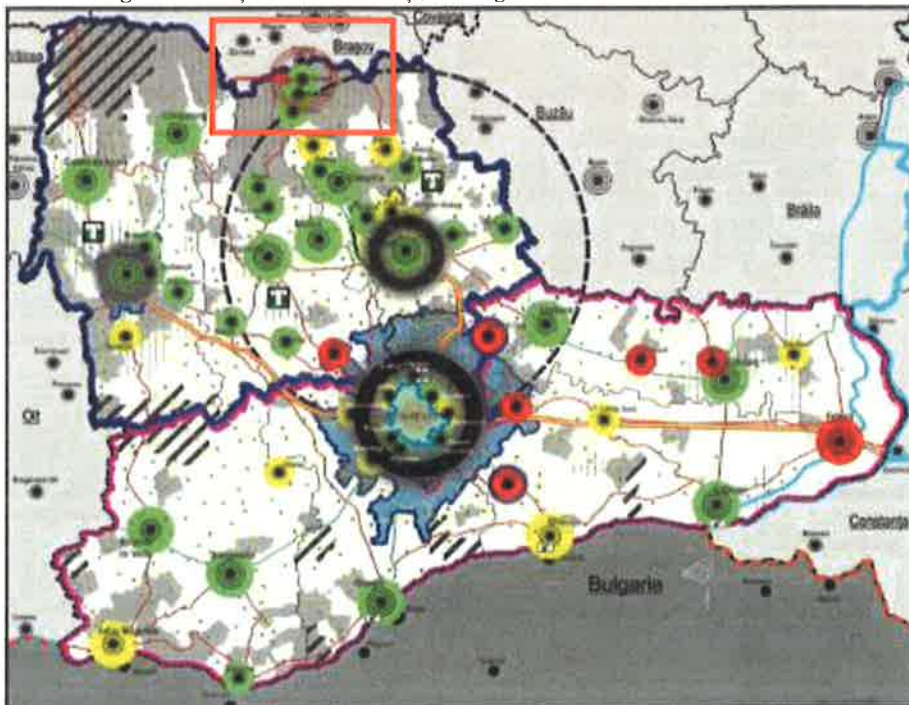
În ceea ce privește Rețeaua de localități, Orașul Azuga îndeplinește 7-9 indicatori analizați din maximum de 9.<sup>13</sup>

Indicatorii analizați pentru orașele studiate din Macroregiunea 3 sunt:

<sup>13</sup> <https://www.artaurbana.ro/urbanism/strategie-regiunea-sud-muntenia/>

1. Număr locuitori;
2. Dotarea locuințelor cu instalații de alimentare cu apă;
3. Dotarea locuințelor cu baie și WC în locuință (% din totalul locuințelor);
4. Dotarea locuințelor cu instalații de încălzire centrală (% din totalul locuințelor);
5. Număr de paturi în spitale la 1000 locuitori;
6. Număr de medici la 1000 de locuitori;
7. Străzi modernizate (% din lungimea totală a străzilor);
8. Străzi cu conducte de canalizare (din lungimea totală a străzilor);
9. Spații verzi (parcuri, grădini publice, scuaruri).

Figură 2 – Rețeaua de localități, Strategia de Dezvoltare Sud-Muntenia

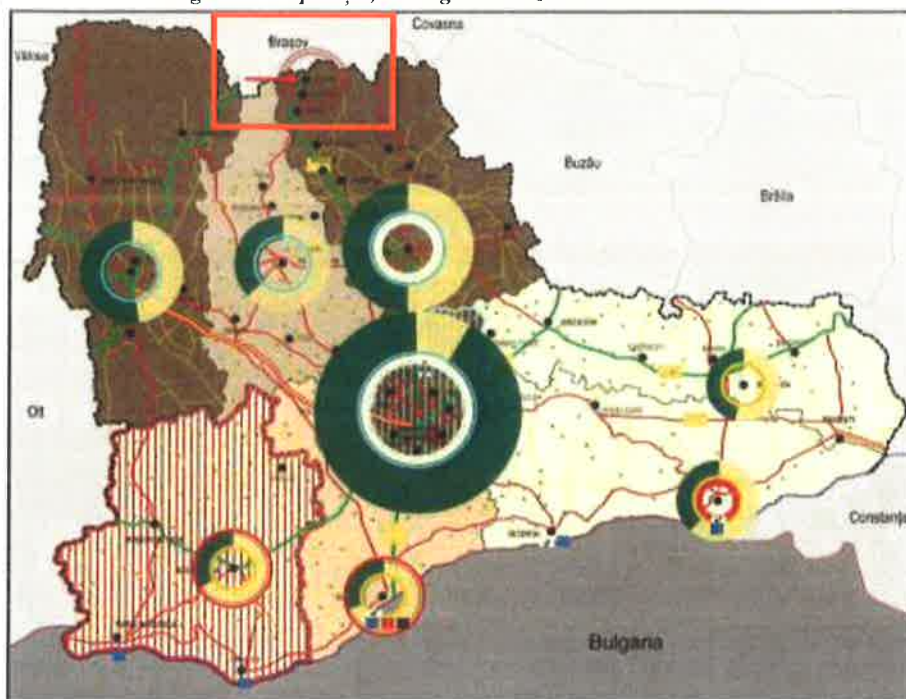


Sursă: <https://www.artaurbana.ro/urbanism/strategie-regiunea-sud-muntenia/>

În ceea ce privește populația la nivelul regiunii Sud-Muntenia, Orașul Azuga face parte din județul Prahova - județ ce prezintă un grad ridicat de ocupare a turiștilor și un acces ridicat la infrastructura de sănătate. Cea mai mare pondere a populației este concentrată în Regiunea Bucuresti-Ilfov, urmată de județul Prahova (24,9% din populația regiunii), unde ponderea populației din mediul urban este egală cu ponderea populației din mediul rural.

Totodată, județul Prahova se distinge din punct de vedere al densității drumurilor publice existente, acesta fiind unul crescut față de județele din sud-estul regiunii de dezvoltare.

Figură 3 - Populația, Strategia de Dezvoltare Sud-Muntenia



Sursă: <https://www.artaurbana.ro/urbanism/strategie-regiunea-sud-muntenia/>

Densitate drumuri publice  
113,7 km/100 km<sup>2</sup>

13,24 m/1000 km<sup>2</sup>

Județe cu potențial solar ridicat

Populația



Pondere a populației din mediul urban



Pondere a populației din mediul rural

Infrastructura socială



Grad ridicat de ocupare a turștilor



Acces ridicat la infrastructura de sănătate

### 3.2.1. Sinteză analizelor realizate pe palierele principale

În cadrul Regiunii Sud-Muntenia, la nivelul tuturor palierele se observă conturarea a două zone distincte, partea de Nord fiind mai dezvoltată decât cea de Sud, între acestea existând disparități la majoritatea indicatorilor.

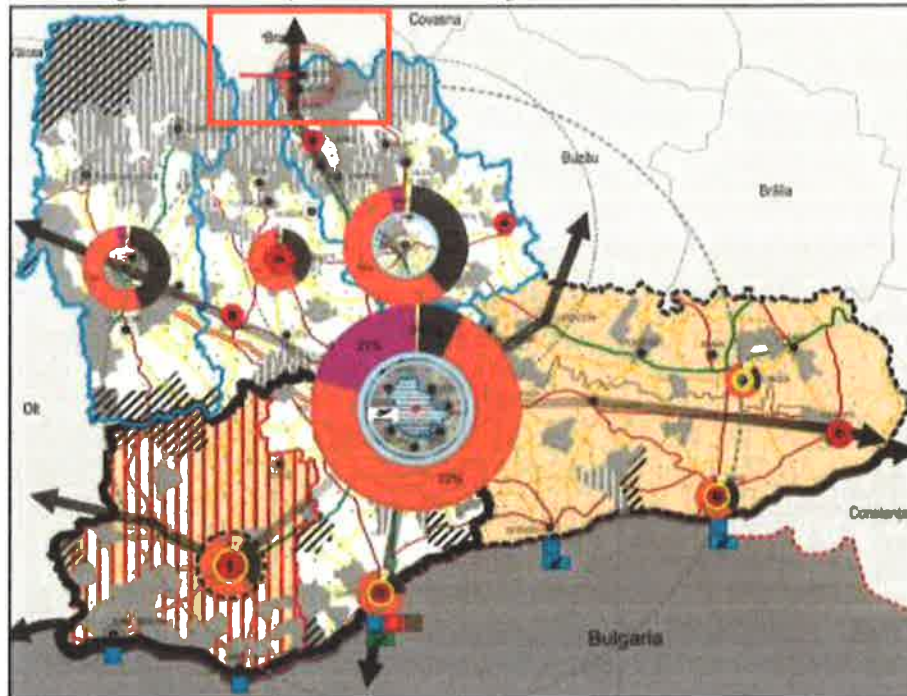
Se conturează o serie de zone cu probleme specifice, dar și cu elemente de potențial ce pot ajuta la dezvoltarea acestora.

Județul Prahova și implicit Orașul Azuga se află de-a lungul axei Nord-Sud: Brașov-București-Giurgiu-Ruse. Totodată, partea de nord a județului este conturată cu un potențial turistic ridicat, astfel elementele de potențial fiind predominante pentru teritoriul de studiu.

Așadar, orașul Azuga deține un potențial deosebit în ceea ce privește dezvoltarea unor activități economice conexe turismului, care se bazează pe resurse umane și potențial natural deosebit, iar creșterea calității vieții în acest oraș reprezintă un element strategic indispensabil dezvoltării viitoare a orașului. Prin urmare, se dorește promovarea unor politici specifice de dezvoltare echilibrată și durabilă în raport cu particularitățile locale.



Figură 4 – Activitățile economice, Strategia de Dezvoltare Sud-Muntenia



Sursă: <https://www.artaurbana.ro/urbanism/strategie-regiunea-sud-muntenia/>

#### Economia

Profilul activităților la nivel județean

- Sectorul primar
- Sectorul secundar
- Sectorul terțiar
- Sectorul cuaternar
- Județele cu grad ridicat de ocupare al teritoriului



Județe cu potențial solar ridicat



UA-uri cu potențial turistic ridicat

#### DIRECȚII DE DEZVOLTARE

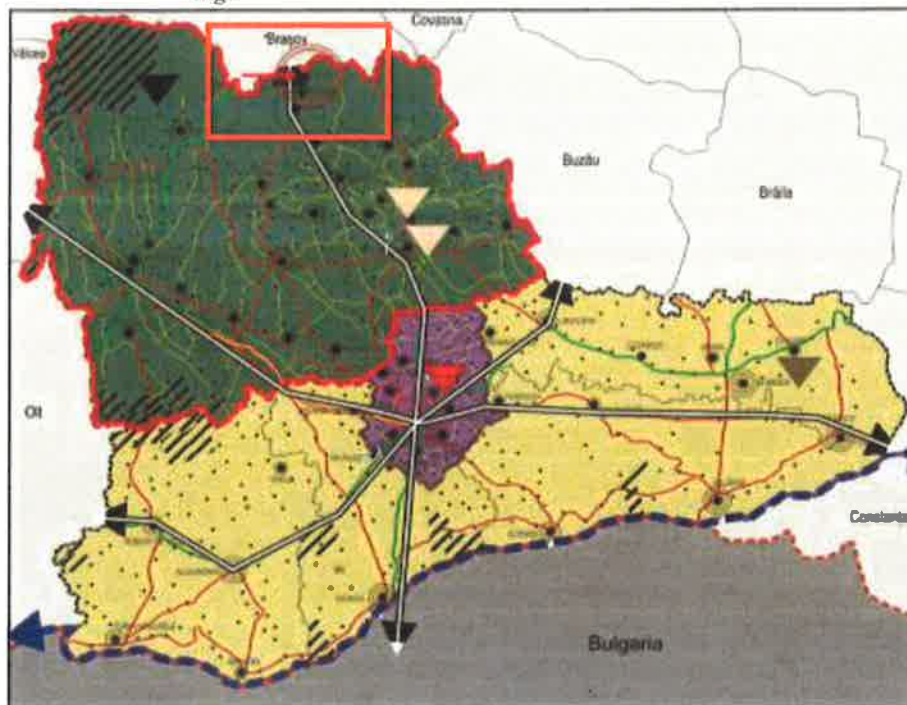


NS - Brașov - Ploiești - Giurgiu - Ruse - Buzău Urziceni - București - Giurgiu - Ruse

În Macroregiunea 3 se înregistrează cea mai mare densitate a traficului rutier și feroviar. Legăturile cu celelalte regiuni/județe ale țării sunt asigurate de axele rutiere, feroviare și aeriene. Legăturile cu teritoriul european sunt facilitate de prezența coridoarele Pan Europene în regiune (coridor navigabil VII- Dunăre, Coridorul IV și Coridorul IX), cât și prezența aeroportului internațional Henri Coandă. Din punct de vedere al fondului funciar, partea de sud a macroregiunii are o pondere ridicată a suprafețelor arabile, iar partea de nord este ocupată de fondul forestier (păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră) >30% din suprafața totală a județului.

Din punct de vedere al contextului suprateritorial, sunt propuse autostrăzi și drumuri expres de interes european cu punctul de plecare din București cu circulația spre zona de studiu (Orașul Azuga). Astfel, se poate vorbi despre existența unei accesibilități ridicate, dar care prezintă disfuncționalități în teritoriu și despre o propunere ce se va axa pe rezolvarea problemelor întâlnite din zonă.

Figură 5 - Accesibilitate la nivelul zonei de dezvoltare



Sursă: <https://www.artaurbana.ro/urbanism/strategie-regiunea-sud-muntenia/>

Importanța identificării punctelor tari ale orașului în vederea valorificării oportunităților de creștere și minimizarea efectelor punctelor slabe, prin eliminarea factorilor care blochează dezvoltarea se concretizează în stabilirea unor domenii ce țin locul elementelor principale în cadrul orașului. În esență, prin acestea se urmăresc luarea unor măsuri care să permită redresarea economică a orașului și îmbunătățirea situației zonelor cu întârzieri în dezvoltare, luând în considerare protecția socială și conservarea mediului.

Măsurile prin care se urmărește dezvoltarea teritoriului în cauză și implicit integrarea unei propuneri în partea de sud a intravilanului orașului conform P.U.Z. vizează următoarele câmpuri de acțiune:

- infrastructura;
- mediul;
- sprijinirea afacerilor, creșterea ocupării, dezvoltarea resurselor umane;
- turism.

### 3.3. Încadrarea în P.A.T.I.Z.O. VALEA PRAHOVEI

#### 3.3.1. Rețeaua de drumuri publice. Infrastructura turistică existentă

Pe rețeaua de drumuri din Zona Valea Prahovei există o serie de zone cu risc pentru circulație, astfel:

- zone cu pante și curbe periculoase;
- sectoare de drumuri cu risc de înzăpezire;

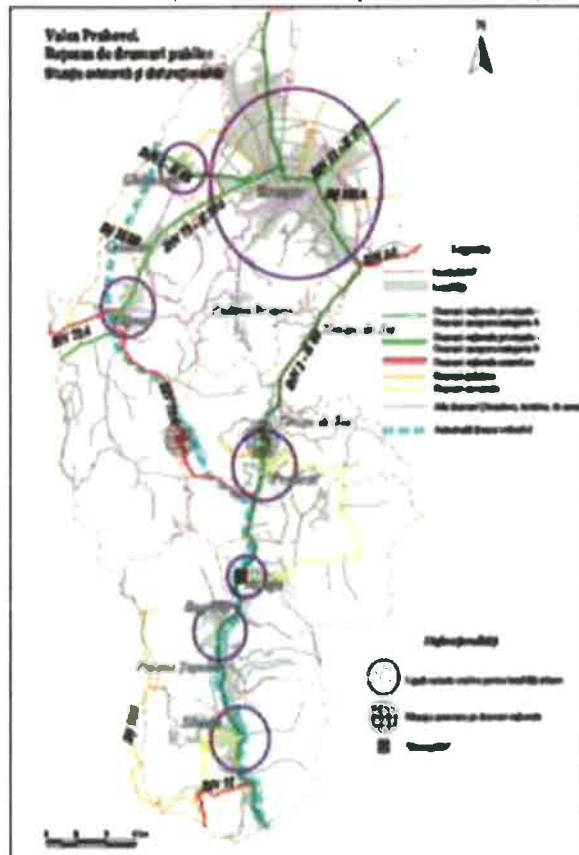
- zone cu ceață frecventă.

Semnalizarea rutieră se consideră bună pe rețeaua de drumuri naționale, satisfăcătoare pe rețeaua de drumuri județene și insuficientă pe drumurile comunale.

Cauze ale stării tehnice actuale a drumurilor publice din sistemul urban Sinaia-Bușteni-Azuga-Predeal-Râșnov-Brașov:

- neconsiderarea investițiilor ca fiind o prioritate;
- neconcordanța dintre creșterea valorilor de trafic și fonduri alocate.

Figură 6 – Valea Prahovei – rețeaua de drumuri publice existentă și disfuncționalități



Sursă: PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI ZONAL PATZ INTERORĂȘENESC – SINAIA – BUȘTENI – AZUGA – PREDEAL – RÂȘNOV – BRAȘOV (POIANA BRAȘOV, Faza I. Situația existentă și disfuncționalități , pg. 65  
[https://www.siu-grc-ciph.ro/documents/10157/17827/PATZIO\\_Valea\\_Prahovei\\_FazaI\\_10Febr2010\\_Final.pdf](https://www.siu-grc-ciph.ro/documents/10157/17827/PATZIO_Valea_Prahovei_FazaI_10Febr2010_Final.pdf)

Tabel 1 – Lungimea drumurilor existente

Nr. crt	Tip drum	Lungimea totală (km)	Procent
1.	Drumuri naționale	152,264	62,26
2.	Drumuri județene	41,183	16,84
3.	Drumuri comunale	51,133	20,90
<b>TOTAL DRUMURI PUBLICE</b>		<b>244,580</b>	<b>100,00</b>

Sursă: [https://www.siu-grc-ciph.ro/documents/10157/17827/PATZIO\\_Valea\\_Prahovei\\_FazaI\\_10Febr2010\\_Final.pdf](https://www.siu-grc-ciph.ro/documents/10157/17827/PATZIO_Valea_Prahovei_FazaI_10Febr2010_Final.pdf)



În ceea ce privește infrastructura turistică existentă raportată la zona de interes Valea Prahovei, conform *Institutului Național de Cercetare și Dezvoltare în Turism (Master Plan în turism pe Valea Prahovei și Zona Brașov-Râșnov – Septembrie 2008)*, *Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului (www.turism.gov.ro)*, *Consiliul Județean Brașov*, *Consiliul Județean Prahova*, *Primăria Azuga*<sup>14</sup>:

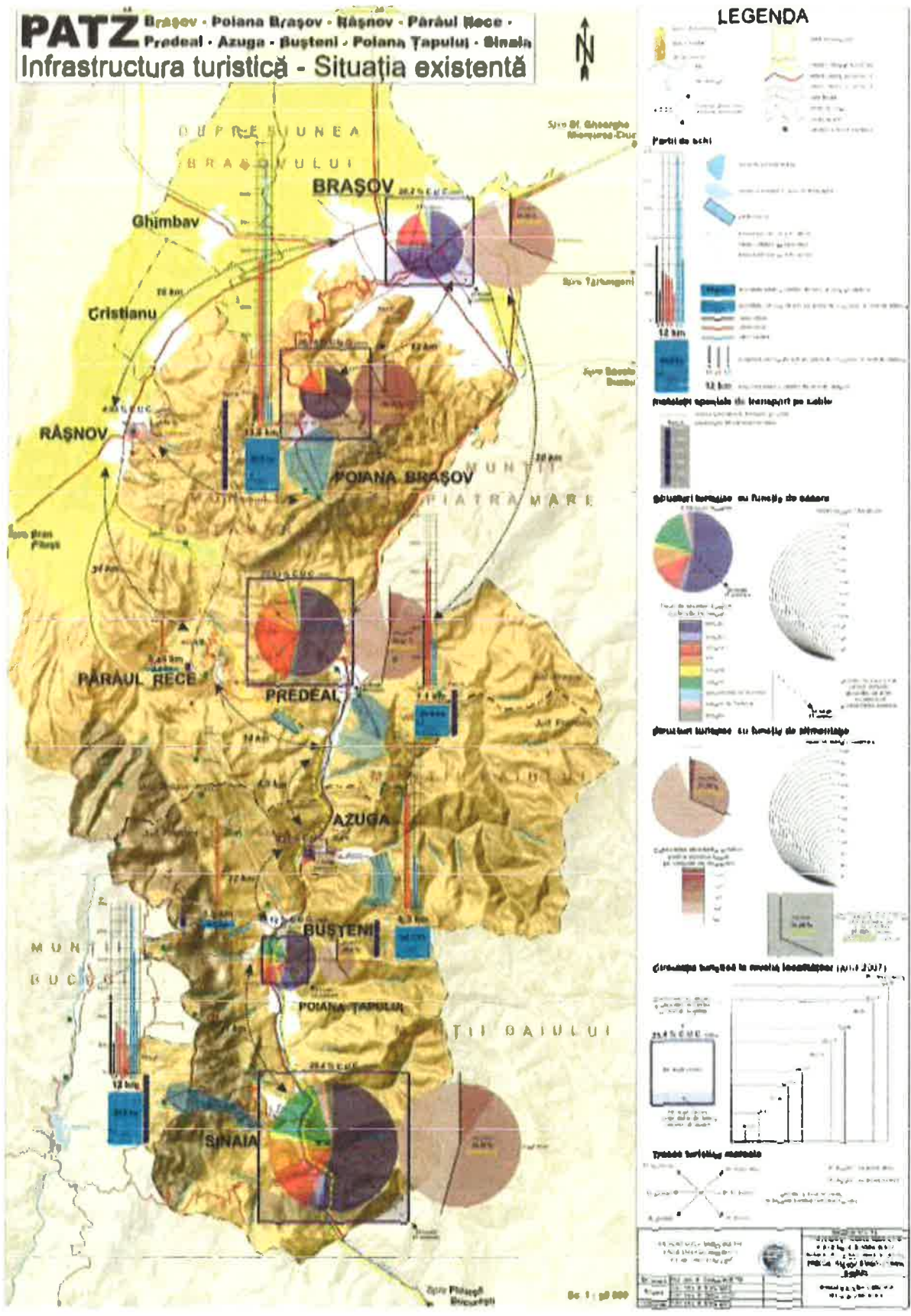
### Azuga

- a) **Total locuri de cazare:** 674
- b) **Situația locurilor de cazare pe nivele de clasificare** Locuri (nr. stele) : \*\*\*\*\*100, \*\*\*\*, \*\*\*216, \*\*300, \*58

Situația locurilor de cazare pe tipuri de structuri turistice:

<b>Hoteluri</b>	<b>254</b>
<b>Hoteluri pentru</b>	<b>0</b>
<b>Hosteluri</b>	<b>0</b>
<b>Pensiuni</b>	<b>333</b>
<b>Vile</b>	<b>14</b>
<b>Moteluri</b>	<b>0</b>
<b>Cabane</b>	<b>28</b>
<b>Popasuri</b>	<b>30</b>
<b>Apartamente pt. închiriat</b>	<b>0</b>
<b>Camere pentru închiriat</b>	<b>18</b>
<b>Campinguri</b>	<b>0</b>
<b>Sat vacant</b>	<b>0</b>

<sup>14</sup> Informații regăsite în Planul de amenajare a teritoriului zonal PATZ interorășenesc Sinaia-Bușteni-Azuga-Predeal-Râșnov-Brașov  
[https://www.siuigrcejph.ro/documents/10157/17827/PATZIO\\_Valea\\_Prahovei\\_FazaI\\_10Febr2010\\_Final.pdf](https://www.siuigrcejph.ro/documents/10157/17827/PATZIO_Valea_Prahovei_FazaI_10Febr2010_Final.pdf)

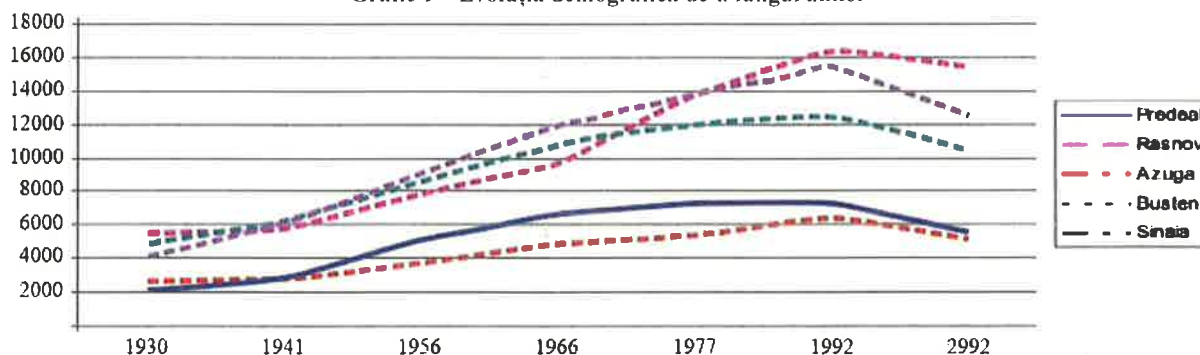


Sursă: <https://www.artaurbana.ro/urbanism/strategie-regiunea-sud-muntenia/>, planșa 08

### 3.3.2. Evoluția demografică

Ultimii ani au marcat o atenuare a procesului demografic negativ, datorită creșterii economice și a îmbunătățirii considerabile a nivelului de trai și a protecției sociale, scăderea fiind din nou mai ridicată în orașele din județul Prahova. Analiza evoluției demografice în profil teritorial evidențiază conturarea unor areale ușor diferențiate de evoluția demografică, însă evoluția generală a populației pe UAT-uri reflectă tendințele demografice ale populației întregii regiuni - scăderea generalizată, mai puțin a unui sinfur areal urban - Râșnov.

Grafic 1 – Evoluția demografică de-a lungul anilor



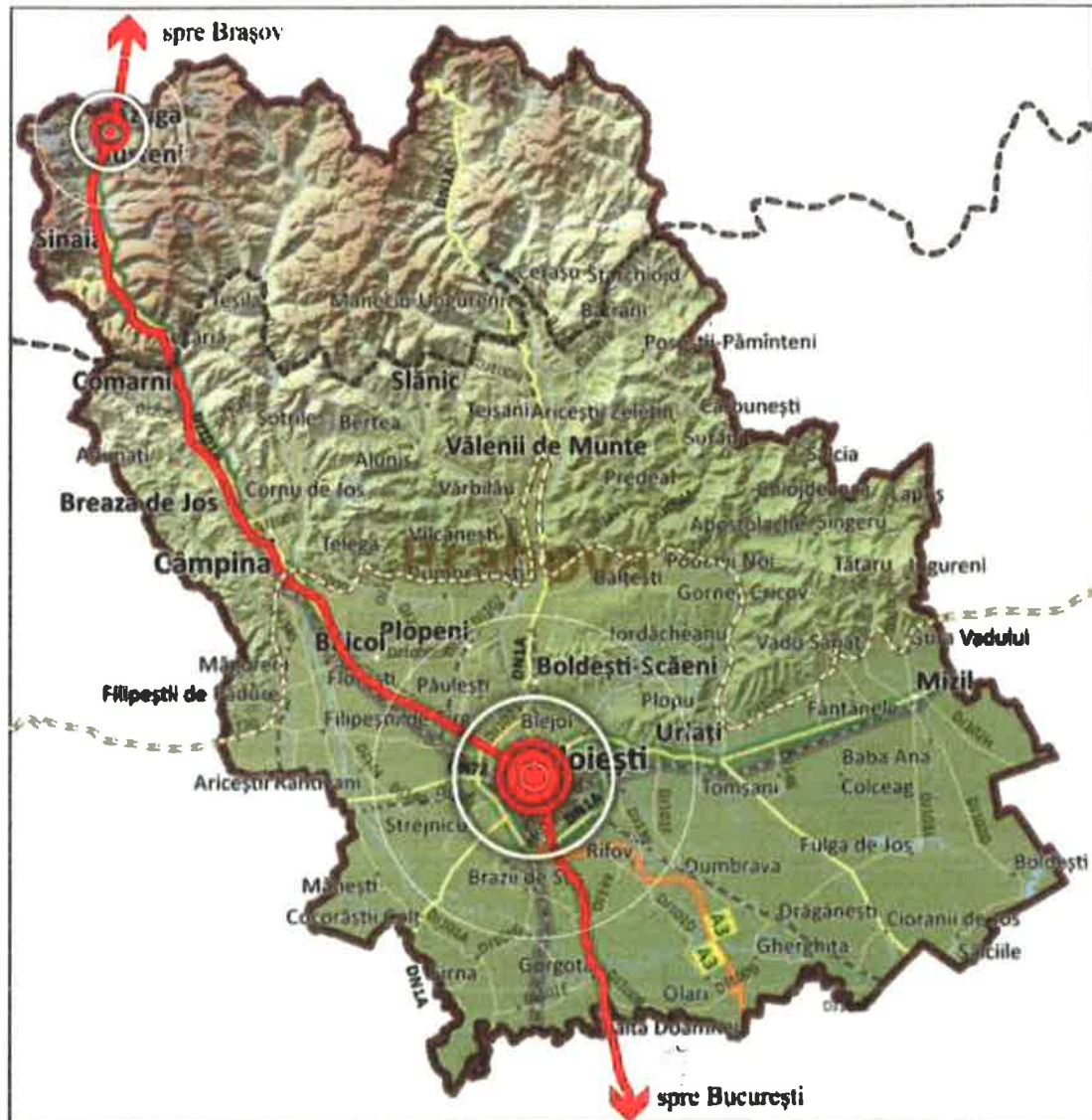
Reducerea de populație în cazul orașului Azuga a pornit de la restructurările economice (industriale) pe motive de relocare sau de rentabilitate economică.

### 3.4. Încadrarea în Planul de Amenajare al Teritoriului Județean Prahova

O caracteristică a mediului urban prahovean este prezența formațiunii de tip conurbație - Valea Prahovei, constituită din orașele Breaza, Comarnic, Sinaia, Bușteni și Azuga, care formează un lanț compact de așezări cu funcțiuni similare și cu unele servicii interconectate (apă, canalizare - epurare, gestiunea deșeurilor și transport în comun).

Situarea geografică a județului Prahova în nordul Câmpiei Române, fiind prezente pe teritoriul său cele trei forme principale de relief, nivelul ridicat de urbanizare și densitatea mare a localităților, cu alocarea unor suprafețe importante construcțiilor și activităților neagricole, au contribuit la limitarea terenurilor cu destinație agricolă și la profilarea acestora.

Figură 7 – Localizarea orașului Azuga raportată la municipiul Ploiești



Amenajarea teritoriului județean asigură armonizarea principalelor domenii de activitate cu incidență asupra utilizării resurselor naturale și umane, având ca scop dezvoltarea durabilă a teritoriului și localităților. realizarea acestui deziderat presupune adoptarea unei strategii globale direcționate spre stoparea declinului economic și demografic și relansarea economică a județului.

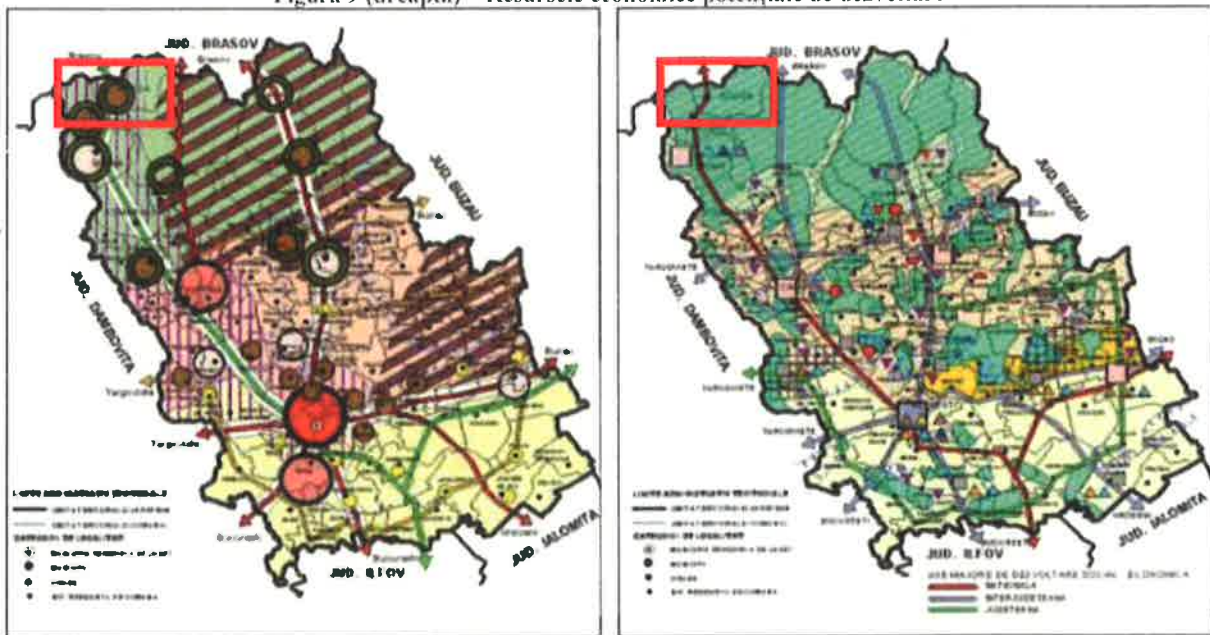
Principalul obiectiv în evoluția structurilor economice este legat în esență de stoparea unor dezechilibre spațiale care au apărut și se agravează în dezvoltarea acestei zone. În acest sens, se conturează următoarele subzone care necesită măsuri specifice pentru punerea în valoare a potențialului de care dispune și realizarea unei dezvoltări echilibrate - zona cu profil dominant turistic și agrosilvic precum și unele activități industriale în stațiunile de pe Valea Prahovei, cuprinde jumătatea de nord a județului - necesită programe diferențiate pentru valorificarea resurselor naturale:



- subzona Azuga-Comarnic, cu resursele turistice intens valorificate pentru care obiectivul principal îl constituie eficientizarea valorificării structurilor existente, modernizarea structurii capacităților de cazare, alimentație publică, servicii și sporturi de iarnă, dezvoltarea structurilor în raport cu capacitatea de suport a resurselor etc..

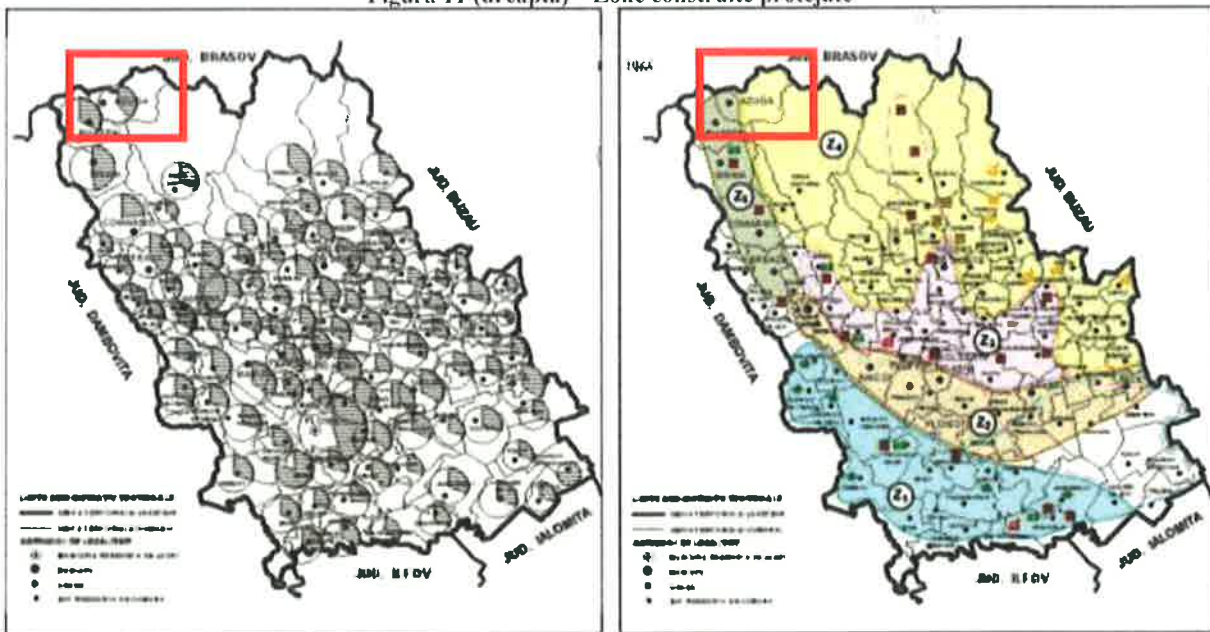
Figură 8 (stânga) – Zonificarea funcțional spațială (propuneri de dezvoltare)

Figură 9 (dreapta) – Resursele economice potențiale de dezvoltare



Sursă: <https://www.siugre-cjph.ro/patj-prahova>

Figură 10 (stânga) – Populația estimată  
Figură 11 (dreapta) – Zone construite protejate



Sursă: <https://www.siugre-cjph.ro/patj-prahova>

Strategiile evoluției populației, a resurselor de muncă și a populației ocupate au în vedere stoparea declinului demografic și a procesului de degradare și dezvoltarea pieței muncii în vederea realizării treptate a unei structuri ocupaționale apropiată de cea din țările cu economie de piață dezvoltată.

În cadrul zonelor protejate se remarcă existența unor perisaje, părți de teritoriu al căror caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și antropici. Zonele construite protejate sunt reprezentate de bunuri aflate într-o relație funcțional-estetică cu vecinătățile, iar asigurarea protecției presupune reglementarea activităților umane pentru asigurarea unui echilibru între elementele existente și cele adăugate.

### 3.4. Încadrare în Planul Urbanistic General al Orașului Azuga

În ceea ce privește Planul Urbanistic General în vigoare, zona de studiu este compusă din subzone cu instituții și servicii publice existente, o subzonă aferentă echipamentului tehnico-edilitar, prevederile fiind restructurarea subzonei industriale în zonă mixtă cu funcțiuni de cultură, sport, agrement, sănătate, comerț.

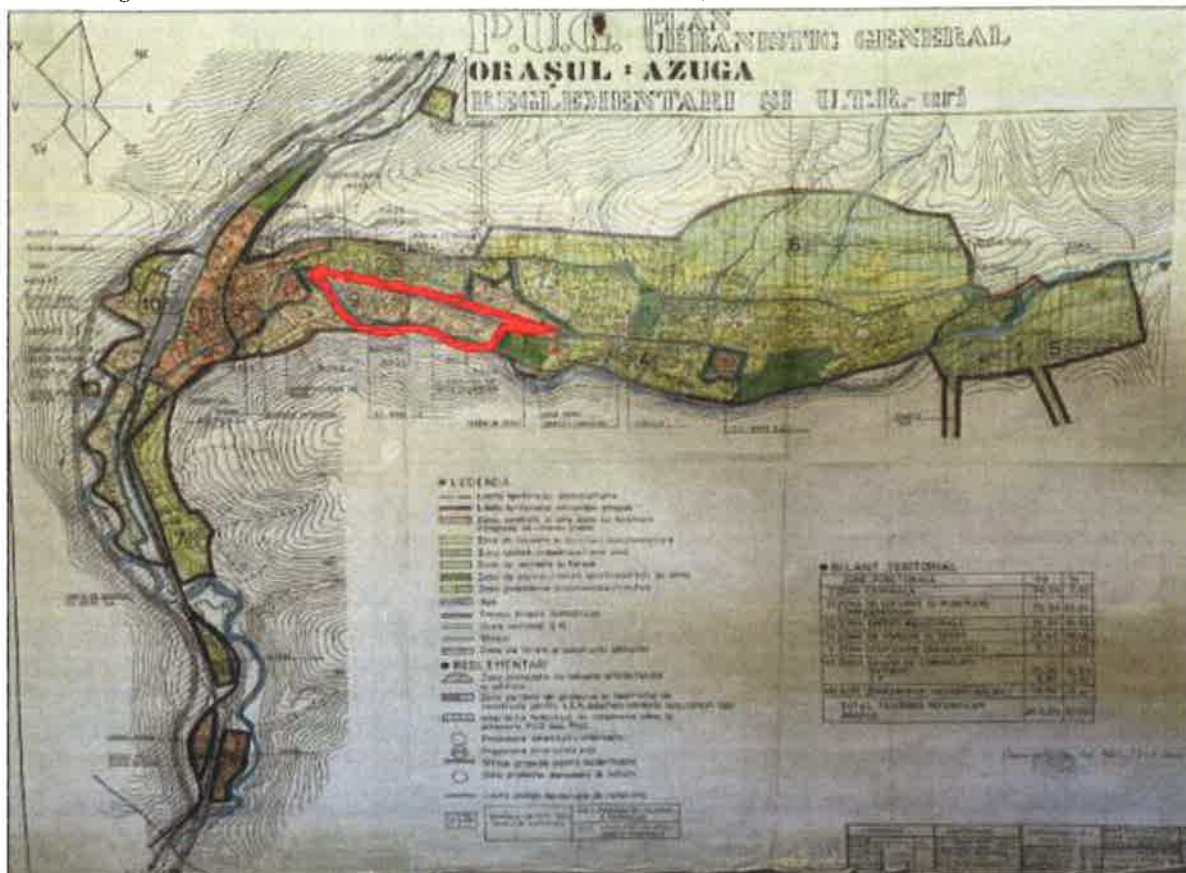
De asemenea, în zonă se regăsesc și monumente înscrise în LMI ce prevăd zone de protecție și culoare tehnice ale liniilor electrice ce traversează situl, impunând zone cu interdicție de construire.

Pentru utilizarea la maxim a potențialului și a resurselor orașului este necesar să se realizeze și să se implementeze proiecte în diferite domenii: economic, social, cultural, resurse umane, infrastructură, turism, educație, cultură etc. Cele mai relevante pentru mediu sunt următoarele:

- Reabilitarea și modernizarea sistemelor de apă și canalizare, cu înlocuire rezervor Parc.
- Refacerea zonelor afectate de calamități, prin amenajarea torenților și regularizarea văilor din bazinul Văii Azuga.
- Reabilitarea stațiunii Azuga – zona Cazacu, în vederea creșterii atractivității turistice. Implementarea sistemului integrat de management al deșeurilor.

Poziția și accesibilitatea sunt avantaje pentru orașul Azuga, acesta fiind situat pe cea mai circulată vale transcarpatică a României – Valea Prahovei – respectiv DN 1 E60 și magistrala feroviară dublă, electrificată București – Brașov, la cca 135 km față de București și 36 km față de Brașov. Se învecinează la nord cu jud. Brașov, la sud - vest cu orașul Bușteni, iar la sud - est se află comuna Valea Doftanei.

Figură 12 – Încadrarea în Planul Urbanistic General al oraşului Azuga, conturarea zonei de studiu



Sursă: <https://primariaazuga.ro/primaria/urbanism/pug-si-rlu-azuga/pug-azuga>

Potrivit Planului Urbanistic General al oraşului Azuga, terenurile se află în intravilanul oraşului Azuga.

Conform CU nr. 69 din 02.11.2021, pct 3. Regimul tehnic, zona studiată se află încadrată în următoarea zonă funcţională:

- **Zonă unităţi industriale:**

- Interdicţie temperarî de construire pămă la modificarea prin documentaţie de urbanism tip PUZ a utilizării funcţionale a terenului specifică UTR 9 – conform temeiul reglementărilor Documentaţiei de Urbanism nr. 4/13949/2000 – faza PUG, aprobată prin HCL Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL – Azuga nr. 199/201.12.2018 până la data de 30.12.2023;
- Utilizări funcţionale admise ale subzonei: activităţi nepoluante şi fără risc tehnologic; depozite şi anexe industriale, servicii pentru activităţi industriale, spaţii verzi, plantaţii de protecţie;
- Oricare dintre funcţiuni se vor utiliza cu respectarea următoarelor condiţii: amplasarea în afara zonelor de protecţie faţă de cursul pârâului Azuga, precum

și față de acumulările de apă produse de acestea;

- Interdicție permanentă de construire entru următoarele utilizări: locuințe și instituții publice, construcții care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (200 mp) și front la strada (12m), orice fel de construcții propuse în zonele de protecție, fără avizele deținătorilor de rețele edilitare.
- **Subzona "Isc" – construcții de cultură**
  - Funcțiune dominantă: Instituții publice de interes general aferente clădirilor de locuit, cu regim mic de înălțime (predominant parter);
  - Utilizări funcționale complementare admise: Oricare dintre construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară, până la realizarea acestora;
  - Interdicție permanentă de construire: orice fel de construcții propuse în zonele de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare; unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții caracteristice care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada 12,00 m; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.
- **Subzona "Lm" – locuințe individuale**
  - Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii complexe, dotări turistice, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime prter, cu respectarea zonelor de protecție sanitară;
  - Interdicții temporare: orice construcții în zone posibil inundabile până la realizarea protecției malurilor pe baza unei documentații aprobată potrivit normelor în vigoare; orice construcții amplasate în intersecțiile cu restricții temporare;
  - Interdicții permnente de construire: orice fel de construcții în zona de protecție sanitară, în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și în zona de protecție a cursurilor de apă.
- **Subzona "Pp" – perdele forestiere de protecție**
  - Utilizări funcționale admise: plantații de protecție între zonele funcționale incompatibile;
  - Interdicție temporară de construire: pț,ă la elaborarea și aprobarea obligatorie a unei documentații de urbanism PUZ/PUD;
  - Interdicție permanentă de construire: orice fel de construcții propuse în

zonele de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare; orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuire; construcții de locuințe și instituții publice; activități economice.

- **Subzona "Ccr" – căi de comunicație rutieră.**

- Funcțiunea dominantă a subzonei; construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutiere;
- Utilizări permise: circulații și parcaje publice;
- Interdicții permanente: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare, plantații.

Zona se caracterizează ca fiind o zonă în curs de dezvoltare, în apropierea terenului studiat fiind amplasate clădiri de locuințe, în regim izolat.

## **CAPITOLUL IV. RELAȚIA ZONĂ STUDIATĂ – ORAȘUL AZUGA. IDENTIFICAREA ELEMENTELOR DEFINITORII ȘI A RELAȚIILOR ÎN TERITORIU. PROPUNERI DE SOLUȚII CE VIZEAZĂ O MAI BUNĂ CORELAȚIE LA NIVELUL TERITORIULUI**

Amplasamentul se află în intravilanul Orașului Azuga.

Terenul este proprietate privată, liberă de sarcini, ale U.A.T. **ORAȘ AZUGA**. Terenul studiat are numere cadastrale după cum urmează, conform CU nr.69 din 02.11.2021:

- **Tarla 17:** Parcele CC321, CC322, CC323; **Tarla 18:** Parcele CC326, CC327, NP325; **Tarla 23:** Parcela P421; **Tarla 24:** Parcele DC467, CF 462;
- **Domeniu public:** Str. Independenței - nr. cad. 22288; str. 9 Mai - nr. cad, 22210; str. Brândușei nr. cad 22122, str. 24 Ianuarie - nr. cad. 22215;
- **Domeniu privat al Orașului Azuga:** nr. cad. 22126, 22127, 21746, 22317, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt înscrise în Cartea Funciara.

Accesul în zonă se face din drumul comunal DC 129/ Strada Independenței. Suprafața studiată prin PUZ este de 85.965,90 mp.

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeană de Apărare Împotriva Inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică '8" (MKS) sau zona „C“ conf. P100/92 cu  $K_S = 0,20$  și  $T_C = 1,5$  sec.

Este important urmărirea unui principiu al continuității ce exprimă menținerea echilibrului social și a ordinii publice ce impun satisfacerea anumitor interese generale, publice.

Un demers privind dezvoltarea urbană presupune în prealabil un diagnostic, prin care se plasează colectivitatea în mediul ambient, se anticipează dificultățile și se evaluează oportunitățile. În funcție de aceste aspecte, se poate aborda o dezvoltare defensivă (susținerea demersurilor actorilor locali existenți, sprijin punctual pentru întreprinderi) sau ofensivă (realizarea unui proiect global de dezvoltare, în parteneriat cu diverși actori).

Dezvoltarea locală este cea mai amplă, vizând inclusiv nivelul regional. Se constată însă, o creștere a complexității abordării și o sporire a gradului de integrare a dezvoltării durabile pentru aceste forme ale dezvoltării locale.

Obiectivele dezvoltării urbane locale, ținând cont de relația cu restul orașului, țin cont

sintagma S.M.A.R.T<sup>15</sup>:

- S – **specific** (un obiectiv trebuie formulat în domeniul de activitate și în acord cu competențele și atribuțiile);
- M – **măsurabil** (în momentul formulării unui obiectiv se pot identifica, stabili indicatori cantitativi și/sau calitativi cu ajutorul cărora la un moment dat se poate aprecia gradul de atingere a aceluia obiectiv). În ceea ce privește dezvoltarea urbană, un indicator calitativ important îl constituie **gradul de satisfacție** al cetățenilor/clientilor, utilizatorilor, beneficiarilor de servicii publice.
- A – **adaptabil** (un obiectiv trebuie să se adapteze noilor condiții de mediu, adică influențelor economice, sociale, politice și juridice). Această caracteristică e cu atât mai importantă deoarece administrația presupune aplicarea principiului flexibilității prin care aceasta se adaptează noilor cerințe sociale. Pe de altă parte trebuie avut în vedere un principiu specific serviciilor publice și anume, cel al mutabilității (adaptabilității), potrivit căruia **așteptările utilizatorilor sunt încorporate în furnizarea serviciilor**;
- R – **realist** (formularea unui obiectiv trebuie să fie consecința firească a unui proces de analiză). Realismul unui obiectiv are în vedere și capacitatea și cunoștințele de a exercita funcția de previziune. Totodată, realismul unui obiectiv presupune formularea lui în funcție de condițiile economico-sociale concrete. Un tip de analiză care poate precede formularea unui obiectiv este analiza SWOT, ce are în vedere evidențierea punctelor tari și a punctelor slabe (elemente din mediul intern) și identificarea oportunităților și amenințărilor ce vin din mediul extern. Formularea obiectivelor pe baza unei astfel de analize poate avea în vedere maximizarea punctelor tari prin valorificarea oportunităților sau eliminarea punctelor slabe cu ajutorul punctelor tari;
- T – **temporal** (formularea unui obiectiv presupune și stabilirea unei date de început și a uneia de sfârșit, un orizont de timp în care se propune atingerea aceluia obiectiv.) Acest lucru are în vedere obiectivul la modul general, dar și activitățile prin care va fi atins acel obiectiv.

Orice demers ce vizează dezvoltarea locală presupune etape de evaluare, ale căror rezultate sunt puncte de plecare pentru etapele următoare. Evaluarea se poate realiza de către fiecare actor implicat în procesele de dezvoltare, dar un rol important trebuie să fie atribuit comunității, cetățenilor.

<sup>15</sup> Dumitrică, C., Dincă, D., Dezvoltare și Planificare Urbană, 2010. Editura PRO Universitaria, p. 121-122

#### 4.1. Disfuncționalități la nivel de zonă de studiu

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclama priorități de dezvoltare:

- Circulații;
- Fond construit și utilizarea terenurilor;
- Spații plantate, agrement și sport.

Tabel 2 – Disfuncționalități la nivelul zonei studiate

	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulații	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intersecții amenajate necorespunzător</li> <li>Străzile secundare nu sunt amenajate corespunzător cu trotuare;</li> <li>Ampriza insuficientă a drumurilor secundare;</li> <li>Necesitatea modernizării circulațiilor</li> <li>Profilele existente nu corespund cu cele relementate prin Ordinul nr. 49/27.01.1998 ce privește aprobarea normelor tehnice pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane</li> <li>Lipsa pistelor de biciclete pe drumul principal și pe drumurile de legătură între diverse obiective de importanță locală.</li> <li>Numărul insuficient de parcări</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propunerea de noi direcții de dezvoltare prin crearea de drumuri noi ce vin în completarea tramei stradale deja existente, generând dezvoltarea zonei de studiu</li> <li>Configurarea circulațiilor astfel încât să respecte Ordinul nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;</li> <li>Modernizarea circulațiilor ce prezintă disfuncționalități;</li> <li>Ierarhizarea tuturor circulațiilor în vederea unei mai bune organizări a tramei stradale</li> <li>Amenajarea intersecțiilor ce prezintă disfuncționalități, pentru asigurarea unei fluidități a traficului în zona studiată;</li> <li>Crearea de piste de biciclete și gândirea unor trasee ce vin în ajutorul localnicilor, asigurând o bună conectivitate la nivelul zonei de studiu</li> <li>Amenajarea de parcări publice</li> </ul>
Fond construit și utilizarea terenurilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondul construit nu ilustrează o imagine urbană compactă, prin prisma multitudinii de materiale și de culori folosite;</li> <li>Împrejmiră imobilelor este realizată de multe ori din tablă sau sârmă, element impropriu zonei de studiu;</li> <li>Degradarea unor elemente reprezentative prin intervenții care nu respectă specificul arhitectural al zonei sau modalitățile tradiționale de construcție specifice;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilirea unor reguli de construire pentru noile construcții ce respectă contextul actual, specificul arhitectural existent;</li> <li>Stabilirea unor reguli de construire pentru noile construcții ce trebuie să respecte legătura între cadrul natural și cel construit, generând o armonie la nivel de spațiu unde locuitorii își desfășoară activitățile zilnice</li> <li>Protejarea construcțiilor cu valoare arhitecturală și urbanistică prin interzicerea de intervenții ce duc spre degradarea valorii acestora.</li> </ul>
Spații plantate, agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lipsa perdelelor de protecție și de spații plantate de aliniament;</li> <li>Insuficiența spațiilor verzi publice amenajate corespunzător conform OUG 114/2007, privind protecția mediului și conform Legii 24/2007 ce are în vedere reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amenajarea unor spații verzi publice</li> <li>Crearea de plantații de aliniament prezente cu precădere de-a lungul Străzii Independenței și amenajarea spațiilor verzi de-a lungul tramei stradale secundare</li> <li>Amenajarea de spații cu caracter recreativ în cadrul noilor zone dezvoltate</li> </ul>

#### 8.2. Organizarea circulației

Accesul în cadrul zonei va fi realizat din DC 129.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea



preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, drumul principal DC129/Strada Independenței este propus spre modernizare și lărgire cu câte două benzi pe sens, și cu locuri de parcare. De asemenea, drumurile adiacente existente în partea de N a sitului studiat sunt propuse pentru modernizare, fiind sugerate în partea de S noi direcții prin propunerea cu caracter orientativ a unor artere.

### 8.2.1. Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr. 525 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare ce trebuie asigurat în funcție de destinația construcțiilor.

## 8.3. Stabilirea unui context în procesul de dezvoltare

### 8.3.1. Scop

Scopul Planului Urbanistic Zonal este de a identifica elementele specifice ce vor reprezenta baza procesului de proiectare a lucrărilor de revitalizare a zonei, astfel încât propunerea să fie introdusă în cadrul unei politici de abordare a integrării acestui areal în procesul de dezvoltare urbană durabilă.

Definirea politicilor de dezvoltare urbană se va realiza prin:

- a. identificarea reperelor construite sau nu, ca elemente identitare în cadrul zonei studiate;
- b. organizarea spațială între clădiri, spații publice/private, grădini, perspective, și peisajul urban;
- c. ierarhizarea elementelor spațiului;
- d. delimitarea unui perimetru de intervenție;
- e. îmbunătățirea condițiilor de utilizare a funcționalității zonei ca suport al dezvoltării urbane.

Așadar, dezvoltarea orașului urmărește conștientizarea faptului că resursele sunt limitate, putând fi privită ca o modalitate de gestionare a acestora din punct de vedere spațial.

**Acțiunea de dezvoltare** poate fi privită **indirect**, prin stimularea proprietarilor terenurilor în cauză (din sudul teritoriului studiat) de către autorități pentru revitalizarea zonei, prin îmbunătățirea calității spațiilor publice din zonă sau prin restricții temporare sau permanente la nivel de subzonă. De asemenea, se poate vorbi și de **acțiunea de dezvoltare directă** ce se concretizează prin existența unei obligativități unor operațiuni asupra fondului construit.

Analiza modalităților de revitalizare/conservare/reconversie a structurilor spațiale și funcționale existente în cadrul suzonei de studiu a orașului Azuga reprezintă o modalitate de a gestiona resursele existente, oferind avantajul socio-cultural-spațial al conservării identității locului. Atingerea scopului ce are ca substrat procesul de revitalizare a zonei ce face obiectul P.U.Z., va fi integrat în prognozele de amenajare a teritoriului, reprezentând un punct de plecare pentru elaborarea programelor specifice de analiză și de acțiune în cadrul managementului urban.

**Stabilirea zonei de studiu se realizează prin cercetarea concretă a condițiilor existente în cadrul terenului, prin studii și analize ce vor porni de la spațiul propriu-zis, până la factorii ce pot influența viața comunității și implicit a orașului.**

Gestiunea teritoriului trebuie să aibă în vedere valorificarea durabilă a patrimoniului și a resurselor așezării. Teritoriul și resursele sale reprezintă un element fundamental pentru dezvoltarea locală prezentă, proces ce se bazează în primul rând pe resursele endogene. **Gestionarea spațială a teritoriului constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților locale care îl folosesc în concordanță cu valorile și aspirațiile societății.**

### ***8.3.2. Modalități de integrare a zonei de studiu în cadrul orașului prin procesele de dezvoltare propuse***

Procesele de reconstituire, reconversie și/sau revitalizare a zonei de studiu în ceea ce privește structura spațială și funcțională a locului sugerează modalitatea de gestionare a resurselor existente, oferind un avantaj socio-cultural al conservării identității comunității, o componentă importantă în dezvoltarea teritoriului. Astfel, înglobarea propunerilor zonei ce face obiectul P.U.Z. în cadrul orașului Azuga constituie un punct de plecare pentru elaborarea ideilor ce vin în ajutorul formării unui întreg, totalitatea acestor elemente ducând la o bună funcționare a orașului atât din punct de vedere al imaginii urbane și al ambientului, cât și funcțional și organizațional.

Integrarea zonei propuse în cadrul urbanului - orașului Azuga – ținând cont de valoarea ambientală și a imaginii urbane se structurează pe analiza multicriterială a situației existente, ca bază pentru fundamentarea propunerilor optime recomandate în cadrul documentației P.U.Z. prin prezentul studiu de fundamentare. Așadar, se va avea în vedere valoarea istorică a zonei ce este definită prin **tipologiile** existente, **vechimea așezării** și a elementelor ce întregesc teritoriul, **diversitatea** ca formă și răspândire în cadrul orașului și **reprezentativitatea** (ca și perioadă de realizare).

Așadar, studiul de axează pe terenul delimitat de Strada Independenței, între nr. 12D – nr. 25B și între nr. 27 – nr. 59 (Vest-Est), respectiv de strada 24 Ianuarie și pârâul Azuga (Nord-Sud). Amplasamentul se află în intravilanul Orașului Azuga.

Terenul este proprietate privată, liberă de sarcini, ale U.A.T. ORAȘ AZUGA. Terenul studiat are numere cadastrale după cum urmează, conform CU nr.69 din 02.11.2021:

- **Tarla 17:** Parcele CC321, CC322, CC323; **Tarla 18:** Parcele CC326, CC327, NP325; **Tarla 23:** Parcela P421; **Tarla 24:** Parcele DC467, CF 462;

- **Domeniu public:** Str. Independenței - nr. cad. 22288; str. 9 Mai - nr. cad, 22210; str. Brândușei - nr. cad 22122, str. 24 Ianuarie - nr. cad. 22215;

- **Domeniu privat al Orașului Azuga:** nr. cad. 22126, 22127, 21746, 22317, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt înscrise în Cartea Funciara.

- Accesul în zonă se face din drumul comunal DC 129/ Strada Independenței..

O înțelegere mai bună a spațiului urban reprezintă existența relațiilor de substanță ale diversității morfo-tipologice:

- Relația cu regulamentul de urbanism ce are ca finalitate rezolvarea disfuncționalităților existente prin propunerea unor reglementări ce favorizează o bună funcționare dată de utilizările propuse prin planul urbanistic;
- Relația dintre diversitatea morfo-tipologică și imaginea urbană, văzută ca element component în conturarea unui propunerii de revitalizare;
- Relația dintre diversitatea morfo-tipologică și peisajul urban ca reprezentare globală a viabilității formei urbane în receptarea ei de către comunitate.

Abordarea tipologiei orașului Azuga ajută la înțelegerea caracterului evolutiv a formei urbane, implicând raportul dintre tradiție și propunerile viitoare, în baza continuității unor modele spațiale care și-au dovedit calitatea și viabilitatea în timp. Dacă orice formă se poate descompune în elemente și relații care asigură coerența acestor componente, analiza tipologică în cazul de față se dovedește ca fiind o metodă în cadrul căreia se dezvoltă operațiuni de ”descompunere și recompunere”, având ca scop înțelegerea modalităților ce caracterizează diversificarea formală. Astfel, analiza tipologiei spațiului studiat cuprinde forma urbană – de la simplu la complex.

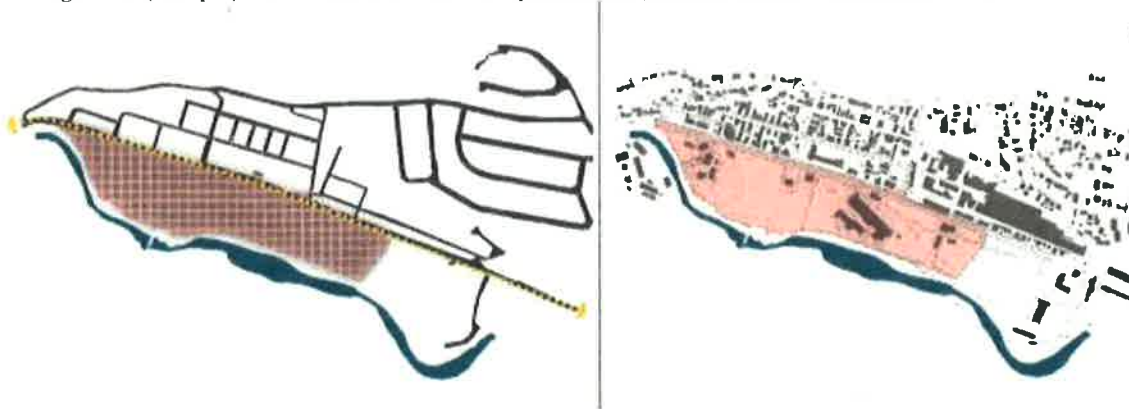
Figură 13 (stânga) – Identificarea zonei ce face obiectul PUZ în contextul zonei de studiu  
 Figură 14 (dreapta) – Identificarea caracterului zonei ce face obiectul PUZ ca ubul destructuretat



**Este important de respectat în cadrul propunerii integrarea valorilor persistente și a tipurilor formale – istorice, structurale, funcționale și a tipologiilor morfologice ale țesutului urban: fond construit, parcele, străzi, trotuare, spații plantate și relațiile dintre toate acestea.**

Prin urmare, tipologia existentă în cadrul zonei ce face obiectul PUZ este una destructuretată din cauza devalorizării teritoriului ce prezintă un potențial de dezvoltare important pentru oraș. Elementele identitare din imediata apropiere nu sunt valorificate, acest lucru ducând la scăderea calității imaginii urbane și a spațiului. Elementele componente ale țesutului urban nu sunt reprezentative pentru zona de studiu și implicit pentru întregul oraș, fiind necesare operațiuni de *”descompunere și recompunere”*.

Figură 15 (stânga) – Analiza elementelor componente ale țesutului urban – tramă stradală  
 Figură 16 (dreapta) – Analiza elementelor componente ale țesutului urban – dispunerea fondului construit



**Perioadele de evoluție a orașului** au determinat o posibilă periodicizare, urmând fiecare element component și relațiile dintre acestea. **Factorii decisivi**, obiectivele ce privesc organizarea orașului, instrumentele de planificare folosite de-a lungul timpului, **factorii exogeni** care s-au manifestat ca reper în aplicarea măsurilor și **continuitatea** cu referire la ceea ce s-a materializat în mod fizic și la efectele produse au contribuit la dezvoltarea orașului, dar și

a zonei de studiu, rezultând o necorelare a funcțiunilor în zonă, a relațiilor și a compatibilităților de orice fel.

Figură 17 – Identificarea problematicilor. Sinteză a operațiunilor ce s-au produs în zonă



#### 8.4. Integrarea zonei ce face obiectul P.U.Z. în cadrul intravilanului orașului Azuga

Instrumentul dezvoltării propuse este reprezentat de Planul Urbanistic Zonal ce constituie baza legală în elaborarea soluției. Prin urmare, se vor stabili prescripții obligatorii ce vor fi respectate ca linii directoare ale dezvoltării funcționale și planificării spațiale.

Concomitent cu abordarea problemelor întâlnite în zonă, vor trebui stabilite programe complementare la nivelul orașului sau a unei zone mai largi.

Procesul de reabilitare al zonei pornește de la restabilirea funcționalității și de la îmbunătățirea parametrilor fizici pentru stabilirea unei identități a spațiului. Prin propunere, se vor avea în vedere:

- a) Valorificarea componentei culturale prin valorificarea construcțiilor de patrimoniu;
- b) Propuneri de îmbunătățire a infrastructurii existente și creare de noi direcții pentru o mai bună conectivitate la nivel de oraș, în concordanță cu existentul și cu morfologia generată de-a lungul anilor;
- c) Valorificarea și reabilitarea spațiilor verzi, a elementelor de vegetație și a cadrului natural existent aflat în sud;

- d) Revitalizarea peisajului construit – a perspectivelor, a desfășuratelor stradale, ce implică elementele de mobilier urban și debarasarea de construcții inestetice, aflate într-o stare precară.

Propunerea de revitalizare a zonei urbane din cadrul orașului Azuga reprezintă un instrument prin care sunt definite programe de acțiuni asupra acesteia. Elementele ce trebuie evidențiate sunt:

01. Stabilirea obiectivelor de dezvoltare în urma analizei situației existente din punct de vedere istoric, urban, social și economic;
02. Definirea actorilor urbani;
03. Optimizarea strategiei locale.

Oportunitățile date de propunerea în cauză vizează mai multe paliere:

❖ Contextuale:

- Valoarea istorică a zonei, împreună cu specificul locului (valoarea simbolică);
- Amplasarea de-a lungul unui drum principal al orașului Azuga.

❖ Fizico-structurale:

- Structura urbană existentă;
- Trama stradală existentă împreună cu traseele de circulație;
- Spații verzi;
- Perspective valoroase ce trebuie evidențiate în contextul creșterii calității imaginii urbane;

❖ Funcționale:

- Funcționalitatea mixtă existentă în zonă prin numeroasele obiective întânite;
- Tradiții ale locului;
- Cadru arhitectural și ambiental adecvat funcțiunilor existente și propuse, evidențiind caracterul turistic pe care orașul îl deține;
- Stabilirea zonei ca fiind o componentă importantă atât în cadrul orașului, cât și la nivel regional (amintind Regiunea Valea Prahovei).

❖ Financiare:

- Potențialul de dezvoltare al zonei;
- Stabilirea investitorilor interesați de zonă.

## CAPITOLUL V. CONCLUZII

Prezentul studiu de fundamentare vizează relația dintre zona propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal și restul unității administrativ teritoriale ce reprezintă Orașul Azuga, ce are ca scop procesul de revitalizare a zonei studiate, îmbunătățind astfel spațiul din punct de vedere funcțional, ambiental și socio-cultural. Propunerea unui astfel de program ce are ca subiect operațiunile de ”descompunere și recompunere” a teritoriului, constituie un instrument de referință al politicii de punere în valoare a locului, garantând coerența și calitatea acțiunilor întreprinse. Acțiunile (restructurarea spațiului, revitalizarea spațiilor publice, refuncționalizarea clădirilor existente pentru dotări publice/servicii, reabilitarea funcțiilor existente sau refacerea fațadelor) vor trebui să se bazeze pe implicarea autorităților locale, a comunității și a investitorilor pentru fundamentarea politicilor urbane și salvarea zonei de la degradare, atingând potențialul maxim din punct de vedere investițional, funcțional și estetic.

**Modul de evoluție al orașului generează în interiorul acestuia spații neutilizate, uitate, zone de fractură ce devin adevărate bariere în teritoriu, zone de vid funcțional. Reconvertirea zonelor industriale și a clădirilor dezafectate din partea de sud a orașului prin reciclarea fondului construit și reconversia spațiilor care se pretează, în zone mixte ce înglobează mai multe activități pentru populația stabilă și pentru cea temporară, poate reprezenta o strategie de viitor ce trebuie adoptată cât mai repede.**

Viziunea pentru un spațiu reiese adesea din necesitățile imediate ale unei comunități. Cu toate acestea, este esențial ca viziunea să cuprindă rolul și importanța spațiului la nivelul orașului. În acest fel, se poate crea un loc în care oamenii își doresc să își întreprindă activitățile, să își petreacă timpul.

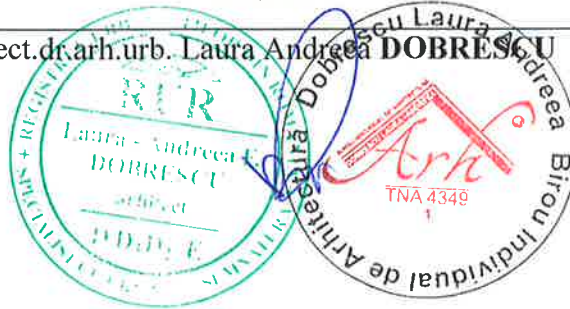
Contribuția comunității și a potențialilor parteneri la procesul de proiectare, înțelegerea nevoilor comunității și a modului în care funcționează alte spații, experimentarea și depășirea eventualelor obstacole oferă, în final, conceptul spațiului. Deși designul este important, toate elementele menționate anterior duc la „forma” finală a spațiului public.

Așadar, prin îmbunătățirea zonei de studiu delimitată 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) ce în prezent este caracterizată de o stare de degradare (prin inaccesibilitate, situația precară a fondului construit existent, lipsa spațiilor publice și spațiilor verzi și defavorizarea cadrului natural existent), și relaționarea cu restul orașului prin păstrarea elementelor morfologice specifice locului și accentuarea elementelor cu potențial existent, crându-se un

cadru plăcut și primitor prin spațiul dedicat comunității rezidente și turiștilor din punct de vedere funcțional, organizațional, ambiental, cultural și economic.

### Elaborat

lect.dr.arh.urb. Laura Andreea DOBRESCU



### Specialiști

urb. Maria IVAȘCU

urb. Marius Alexandru ILIE

