



PROIECT NR. 1513/2021

**STUDIU DE FUNDAMENTARE**  
ce privește **Conformările spațial-  
volumetrice ale zonei**

## **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> .....	3
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 STUDIAT, ȚINÂND CONT DE CONTEXT ȘI DE RELAȚIILE EXISTENTE</b> .....	9
2.1. Amenajarea teritoriului și urbanismul.....	9
2.2. Orașul Azuga.....	10
2.2.1. Localizare .....	10
2.2.2. Caracteristici geologice, relief și climă .....	11
2.2.3. Resursele existente în teritoriu .....	12
2.2.4. Infrastructura de transport .....	13
2.2.5. Considerații generale .....	14
2.3. Dezvoltarea urbană.....	14
2.4. Terenul ce face obiectul P.U.Z. în cadrul orașului Azuga .....	15
<b>CAPITOLUL III. GEOMETRIA URBANĂ A ORAȘULUI AZUGA ÎN RAPORT CU ZONA STUDIATĂ</b> .....	19
3.1. Principalele funcții urbane existente .....	20
3.2. Proiectarea spațiului ținând cont de configurațiile volumetrice în raport cu funcțiile urbane .....	21
3.3. Propuneri ale spațiului.....	22
3.3.1. Integrarea și amenajarea spațiului propus .....	24
<b>CAPITOLUL IV. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE A PROPUNERII</b> .....	25
<b>CAPITOLUL V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI</b> .....	29

## Listă figuri

Figură 1 – Localizarea orașului Azuga în contextul elementelor de cadru natural .....	11
Figură 2 – Relieful existent .....	12
Figură 3 – Declivitatea în cadrul zonei de studiu .....	12
Figură 4 – Delimitarea zonei ce face obiectul PUZ, în raport cu relieful și cu volumetriile existente.....	16
Figură 5 – Delimitarea terenului P.U.Z. ....	17
Figură 6 – Perceperea așezării urbane – perspectivă aeriană .....	19
Figură 7 – Altimetria prezentă în cadrul terenului studiat, împreună cu vecinătățile .....	19
Figură 8 – Fondul construit în orașul Azuga și volumetriile existente .....	21
Figură 9 – Situația construcțiilor de pe teren din punct de vedere al compozițional și funcțional .....	23
Figură 10 –Exprimarea caracterului zonei în funcție de imaginea urbană generată. Linia – element identitar pentru legătura cu restul zonei.....	24

# STUDIUL DE FUNDAMENTARE P.U.Z. CE PRIVEȘTE CONFORMĂRILE SPAȚIAL- VOLUMETRICE

## CAPITOLUL I. METODOLOGIA DE ELABORARE

### 1.1. Considerații generale

Urbanismul și documentațiile aferente ce întregesc acest domeniu au ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung

Conform Legii nr. 350/2001 ce privește amenajarea teritoriului și urbanismul, fiecare unitate teritorială administrativă este constituită din unități teritoriale de referință funcționale ce oferă o serie de avantaje ce participă la formarea și întregirea acestuia, având ca scop realizarea unor structuri de guvernare teritorială compatibilă și eficientă, având ca bază urmărirea mai multor elemente componente, cum ar fi în cazul de față – conformările spațial-volumetrice.

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele<sup>1</sup>:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Studiul la nivel de localitate relatează necesitatea conceperii și implementării unei analize de nivel contextual, bazată un plan de proiect local în domeniul politicii locale în cadrul unui oraș. Politicile de dezvoltare urbană urmăresc în primul rând îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din zonele în care sunt aplicate. Fiecare subzonă componentă trebuie regândită

<sup>1</sup> Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, secțiunea a 2-a, art. 13

pentru a îndeplini funcțiuni urbane diverse iar comunitatea să poată beneficia aproape de casă de servicii publice și modalități plăcute de petrecere a timpului.

La nivel național, a fost analizată legislația în vigoare privind o serie de domenii majore relevante pentru scopul prezentului studiu de fundamentare, astfel se deosebesc o serie de responsabilități legate de utilizarea rațională a terenului și de compatibilitatea propunerilor în cadrul așezărilor, amintind:

- Obligații privind gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a teritoriului (în conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Responsabilități privind peisajul - recunoașterea juridică a peisajului, stabilirea și implementarea politicilor legate de peisaj și integrarea peisajului în politicile de amenajarea teritoriului, de urbanism și în cele culturale, de mediu, agricole, sociale și economice - Legea nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea *Convenției europene a peisajului*, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Responsabilități privind definirea și protejarea caracterului local (LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*republicată\*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Responsabilități privind asigurarea unui cadru sigur pentru populație (Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare).

La nivel local, operaționalizarea acestor responsabilități se poate traduce în reglementarea urbanistică a zonelor cu astfel de potențial, respectiv elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate prevederile legale în vigoare<sup>2</sup>. Elaborarea acestor studii de fundamentare reprezintă o piesă de bază pentru încadrarea propunerilor în contextul actual.

**Având în vedere natura prezentului studiu, se poate afirma că arhitectura reprezintă o reacție la natură sub formă de completare, este un concept global tridimensional, condiționat fizic de posibilitățile reduse ale simțurilor noastre și de infinitele posibilități ale creierului nostru.**

<sup>2</sup> Hotărârea nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prealabile ale proiectului *Codului patrimoniului cultural*



**Având în vedere aspectele semnalate în cadrul prezentei documentații s-a creat argumentul legal pentru solicitarea unor studii mai aprofundate ce vizează zona ce face obiectul P.U.Z..**

## **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 conformările spațial-volumetrice 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 problematice 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 restul așezării;

- **Capitolul III** – detaliază relația din zona ce reprezintă obiectul PUZ și restul unității teritorial administrative în raport cu geometria urbană existentă și cu relațiile din teren;
- **Capitolul IV** – identifică și analizează posibilitățile de integrare a propunerii în raport cu spațialitatea și cu volumetria existentă – se vorbește despre imaginea urbană și despre identitatea locului;
- **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 conformările spațial-volumetrice* 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 Județean Prahova;
- b) Strategia de Dezvoltare a Județului Prahova;
- c) Principalele rezultate ale cercetării sociologice în rândul primăriilor, ca studiu pilot de determinare și caracterizare a ZMB (2006);
- d) Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Azuga, județ Prahova 2013-2020<sup>3</sup>;
- e) Programul Operațional Regional 2014-2020

Alte documente:

<sup>3</sup> <https://primariaazuga.ro/download/cVU1icy5dSKFVDgFZQjYrkFQ5x192Cu1sR7ajsGg.pdf>

- a) Dumitrică, C., Dincă, D., Dezvoltare și Planificare Urbană, 2010. Editura PRO Universitaria

#### 1.4. Definire termeni

1. **Arhitectura** - știința și arta de organizare și construire a spațiilor necesare vieții și activității umane;
2. **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>4</sup>
3. **Cerințe urbanistice** - prevederi ale actelor legislative și reglementărilor tehnice în domeniul urbanismului, referitoare la amplasarea construcțiilor, stabilite prin documentația de urbanism aprobată;
4. **Clădire** - ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv instalațiile aferente. Termenul clădire definește atât clădirea în ansamblu, cât și părți ale acesteia, care au fost proiectate sau modificate pentru a fi utilizate separat;
5. **Construcții** – construcțiile de orice categorie, inclusiv clădiri, drumuri, poduri, căi ferate, piste de aviație, construcții hidrotehnice și amenajări portuare, turnuri, coșuri de fum, rezervoare și silozuri, construcții tehnicoedilitare subterane și supraterane, construcții-suport ale rețelelor de transport și distribuție a energiei electrice și telecomunicații, construcții cu caracter provizoriu;
6. **Funcție urbană** – activitatea umană specifică care se desfășoară într-un oraș, într-o anumită perioadă de timp, determinându-i mărimea și caracterul dezvoltării urbanistice<sup>5</sup>;
7. **Mobilier urban** - un ansamblu de elemente funcționale și/sau decorative mici, amplasate în spații publice;
8. **Peisaj** - parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturie ale modurilor de

<sup>4</sup> <http://www.demographia.com/>

<sup>5</sup> Săgeată, R., Geografie Urbană, Editura Universității "Lucian Blaga", Sibiu, 2010, p. 72



viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale<sup>6</sup>

9. **Teritoriu administrativ** - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, raional și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună, sat);
10. **Teren rămas în stare naturală** – teren natural, neafectat de orice fel de construcții - clădiri/ construcții supraterane și subterane, căi de comunicație/ alei interioare, împrejurimi și amenajări - terasări, taluzări, terasamente aferente infrastructurii rutiere<sup>7</sup>
11. **Voluimetria** - este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei<sup>8</sup>
12. **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentația de planificare a teritoriului se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

<sup>6</sup> Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare  
În sensul **LEGII nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI\***) din 20 octombrie 2000, termenii de mai jos au următoarele semnificații:

- a) PEISAJUL desemnează o parte de teritoriu perceput ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani;
- b) politica peisajului este o expresie prin care autoritățile publice competente desemnează principii generale, strategii și linii directoare care permit adoptarea de măsuri specifice care au ca scop protecția, managementul și amenajarea peisajului;
- c) obiectiv de calitate peisajera desemnează formularea de către autoritățile publice competente, pentru un anumit peisaj, a aspirațiilor populațiilor cu privire la caracteristicile peisajere ale cadrului lor de viață;
- d) protecția peisajului cuprinde acțiunile de conservare și menținere a aspectelor semnificative sau caracteristice ale unui peisaj, justificate prin valoarea sa patrimonială derivată din configurația naturală și/sau de intervenția umană;
- e) managementul peisajelor cuprinde acțiunile vizând, într-o perspectivă de dezvoltare durabilă, întreținerea peisajului în scopul direcționării și armonizării transformărilor induse de evoluțiile sociale, economice și de mediu;
- f) amenajarea peisajului reprezintă acțiunile cu caracter de perspectivă ce au ca scop dezvoltarea, restaurarea sau crearea de peisaje.

<sup>7</sup> Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă, Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistematizare Urbană, 2022, p. 93

<sup>8</sup> ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: G.M — 007 — 2000

## **CAPITOLUL II. DESCRIEREA UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE ȘI A TERENULUI STUDIAT, ȚINÂND CONT DE CONTEXT ȘI DE RELAȚIILE EXISTENTE**

### **2.1. Amenajarea teritoriului și urbanismul**

Amenajarea teritoriului și urbanismul sunt ramuri ale aceluiași trunchi. Domeniul de referință îl reprezintă spațiul. Astfel, amenajarea teritoriului și urbanismul reprezintă un domeniu de studiu și o disciplină spațială înrudindu-se pe de o parte cu geografia, iar pe de alta cu arhitectura. Astăzi, asistăm la o nouă abordare a celor două, din perspectiva științelor administrative ce accentuează rolul autorităților publice în dezvoltarea și utilizarea instrumentelor de urbanism și amenajare a teritoriului, ca și implicarea cetățenilor în activitățile specifice.<sup>9</sup>

Cele două concepte includ totalitatea unor acțiuni succesive de cunoaștere, remodelare și urmărire a evoluției organismului teritorial și presupun:

- activități de investigare, analiză și diagnoză;
- activități de previziune;
- activități de elaborare a deciziilor.

Amenajarea teritoriului reprezintă expresia spațială a politicilor economice, sociale, culturale și ecologice ale societății. Ea este în același timp o disciplină științifică, o tehnică administrativă și o politică condusă ca o abordare interdisciplinară și cuprinzătoare îndreptată spre o dezvoltare teritorială echilibrată și spre o organizare fizică a spațiului realizată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiu.

Astfel, sistemul unitar de funcțiuni urbane poate fi interpretat ca reprezentând oferta de servicii specifice care se adresează unei cereri ce înglobează masa consumatorilor acestor servicii.<sup>10</sup>

Identitatea urbană este reprezentată de un set unitar de caracteristici, capabil să poarte aceeași semnificație pentru fiecare locuitor al orașului, construită de-a lungul timpului de comunitățile ce au trait în același loc, concretizându-se într-un simbol ce asigură coerență și continuitate. De asemenea, identitatea orașului este reprezentată și de expresia modurilor de organizare a spațiului urban din trecut, concretizate prin intervenții externe, ale căror efecte au fost amplificate sau diminuate/anulate de organizarea proprie, internă a orașului. Această organizare ce conturează o identitate clară se transpune mai apoi în imaginea urbană a locului.

<sup>9</sup> Dumitrică, C., Dincă, D., Dezvoltare și Planificare Urbană, 2010. Editura PRO Universitaria, p. 169

<sup>10</sup> Patriche D, Enica Nicoleta, Marinescu F (1998), Urbanism comercial, ASE, București în Dumitrică, C., Dincă, D., Dezvoltare și Planificare Urbană, 2010. Editura PRO Universitaria, p. 173

**Forma urbană** este tratată ca ansamblu de componente constitutive ale orașului care se influențează reciproc, capătă sens prin interacțiunea acestora, dând sens totodată, ansamblului din care acestea fac parte. **Calitatea vieții urbane este o consecință a/se relaționează strâns cu calitatea formei urbane.** Forma urbană este așadar *un sistem expresiv original și autonom*, diferit de alte sisteme de expresie a umanității (precum arta, mitologia, limbajul, etc). Prin diversitatea și coerența ei dobândite în timp, prin puterea de cristalizare a eforturilor umanității de a conferi logică activităților desfășurate, forma urbană participă la constituirea și continuitatea *identității urbane*.<sup>11</sup> În ansamblul ei, aceasta este un și element *iconic* al orașului - ”ea este mereu percepută *global, indirect și subiectiv* de către locuitorii sau/și utilizatorii ei”.

Astfel, orașul văzut prin prisma formei caracteristice, generează o limită în definirea acestuia, atât la nivel de ansamblu (poziția nucleului central față de elementele naturale, sau față de o declivitate accentuată), cât și la nivel de ansamblu.

Relația dintre conformarea spațială și tiparul dezvoltării urbane este una directă – amploarea spațiului sustenabil sau durabil considerat un oraș compact, este capabil să asigure persistența valorilor și calitatea vieții urbane.

## 2.2. Orașul Azuga

### 2.2.1. 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.

Potențialul turistic aferent teritoriului administrativ al orașului Azuga este în exclusivitate natural, formele de turism favorizate fiind: odihnă totală sau activă, drumețio în Munții Bucegi și Munții Baiului, trasee de alpinism în Munții Bucegi, cu grad de dificultate de

<sup>11</sup> Stan, A., Ioniță, C., Morfologie urbană, Editura Universitară ”Ion Mincu”, București, 2014, p. 17

la I – VI , sporturi de iarnă și sporturi de vară, picnic, vânătoare și pescuit sportiv, agrement nautic, cunoaștere – instruire.<sup>12</sup>

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>13</sup>

Figură 1 – Localizarea orașului Azuga în contextul elementelor de cadru natural



Sursă: Google Earth

### 2.2.2. Caracteristici geologice, relief și climă

**Relieful specific este datorat alcătuirii geologice și acțiunii factorilor exogeni.** Din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor și un nivel al văilor. Relieful major este reprezentat de culmile celor două unități muntoase mai sus amintite; cu toată diferența altitudinală, au multe asemănări fizionomice. Munții Clăbucetele Predealului, înconjurați de masive mai înalte ( Postăvarul, Piatra Mare și Gârbovei, care au peste 1800 – 1900 m și Bucegii care ating 2505 m în Vf. Omu ), se înfățișează ca o arie coborâtă, ale cărei altitudini scad treptat, de la E – V. Între Prahova și Azuga se află un sector mai compact de 1400 – 1500 m ( Clăbucet Plecare 1451 m, Clăbucetul Taurului 1519 m, Clăbucetul Azugii 1586 m ), cu pante a căror topografie și înclinare este de 12 – 24 °C și 24 – 32 °C. La vest de Azuga, altitudinile sunt mai scăzute 1300 – 1400 m ( Vf. Grecului are spre exemplu 1432 m )

<sup>12</sup> <https://primariaazuga.ro/orasul/informatii-generale>

<sup>13</sup> Strategia de Dezvoltare Durabilă a Orașului Azuga, județ Prahova



iar pantele sunt de 6 – 12 grade și 12 – 24 °C. Munții Gârbovei din sud și est sunt mai proeminenți ( Vf. Cazacu 1753 m, Vf. Urechea 1715 m, Vf. Stevia 1901 m).

Figură 2 – Relieful existent



Sursă: Google Earth

Clima este de tip **subalpin** - temperatura medie anuală a aerului este de cca 5,5 °C, media de vară fiind de 14,5 °C iar cea de iarnă de -4,7 °C. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 1028 mm; în distribuția anuală se constată că maximum se înregistrează la sfârșitul primăverii și începutul verii, iar minima, în sezonul rece.

Figură 3 – Declivitatea în cadrul zonei de studiu



### 2.2.3. Resursele existente în teritoriu

Resursele turistice majore sunt în principal următoarele:



- peisajul montan cu mare valoare estetică și funcțională favorabil odihnei dar mai ales activităților recreative atât iarna cât și vara;
- clima montană de tip subalpin, similară celei înregistrată de stațiunile turistice prahovene;
- potențial schiabil remarcabil în Munții Gârbovei dar și în Clăbucetele Predealului;
- fond piscicol și cinegetic valoros.

#### **2.2.4. 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 E60 – 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>14</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.**

<sup>14</sup> Ibidem 3

### 2.2.5. Considerații generale

Complexitatea orașului Azuga este dată de diversitatea funcțiilor sale, zonificarea funcțională, dar și de poziționarea geografică. Azuga reprezintă un punct de activități economice diverse, fiind în același timp unul dintre principalii consumatori de resurse naturale, fapt datorat caracterului turistic existent.

Din perspectiva dezvoltării, guvernarea reprezintă un proces de decizie colectivă, așadar presupune cooperarea între instituții și diferite părți interesate care își exercită responsabilitățile și competențele pentru a realiza o strategie globală, pe termen lung.

În concluzie, 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**, acesta fiind și obiectul documentației prezente – revitalizarea unei zone din oraș ce duce la definitivarea obiectivelor, politicilor și acțiunilor la nivel local.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, dezvoltarea urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

### 2.3. Dezvoltarea urbană

Dezvoltarea urbană reprezintă o formă a dezvoltării locale ce are în centrul său orașul ca cel mai dinamic și activ centru al creșterii economice, adevărată locomotivă a creșterii și model de dezvoltare, centru de inovație tehnologică de cercetare științifică și un adevărat incubator economic. Procesul dezvoltării urbane trebuie analizat ținându-se cont de complexitatea acestuia, printr-o atentă analiză a tuturor mecanismelor care, în urma interacțiunii, generează o serie de mutații administrative, economice, sociale și politice.<sup>15</sup>

Dezvoltarea unui sistem urban eficient, drept rezultat al unui **sistem complex**<sup>16</sup> ce are principal component procesul de urbanizare, constituie un important element de referință pentru aplicabilitatea și funcționalitatea politicilor de dezvoltare.

<sup>15</sup> Dumitrică, C., Dincă, D., Dezvoltare și Planificare Urbană, 2010. Editura PRO Universitaria, p. 13

<sup>16</sup> Se poate discuta, de existența unui sistem urban ale cărui elemente sunt reprezentate de către: cadrul natural, unitățile economice, dotările urbane, forța de muncă, populația, locuințele, spațiile plantate, circulația, echiparea tehnică, pentru a cărei bună funcționare este necesară dezvoltarea și implementarea funcțiilor orașului: economico-socială, de locuire, cultural administrativă și de servire, de comunicare, ecologică și de relaxare, estetică, strategică.

**Urbanizarea**<sup>17</sup> reprezintă, alături de multe alte domenii, o preocupare continuă pentru specialiști în ceea ce privește relaționarea cu procesul dezvoltării regionale, naționale sau chiar mondiale, motiv pentru care am considerat ca fiind oportună abordarea dezvoltării urbane în strânsă legătură cu alte niveluri ale dezvoltării.

Un cadru al dezvoltării locale, secondat de un amplu proces de capacitate al acestuia, furnizează uneltele analitice pentru a susține o dezvoltare locală mult mai integrată care întărește instituțiile și capacitatea nivelului local pentru realizarea a trei obiective majore:

- **accesul nivelului local la infrastructura publică**, serviciile publice și oportunitățile economice. **Accesul necesită proximitate**. Un proces integrat la nivel local ajută la obținerea unor facilități, servicii și oportunități economice mai aproape de locul în care oamenii trăiesc și muncesc;

- **întărirea puterii actorilor locali**, prin mecanisme care să sprijine buna guvernare, furnizarea de servicii eficiente și echitabile și îmbunătățirea vieții prin implicarea cetățenilor în procesul de luare a deciziilor;

- **sporirea sustenabilității procesului de dezvoltare locală**, prin întărirea capacității instituțiilor, a resurselor colective care constituie capitalul necesar pentru dezvoltarea locală.<sup>18</sup>

#### 2.4. Terenul ce face obiectul P.U.Z. în cadrul 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**.

Procesele de dezvoltare internă ale orașului ce implică și terenul în cauză relevă propunerea unei zone mixte în cadrul unei foste zone industriale degradate din toate considerentele urbanistice (fond construit deteriorat, inexistența unor artere ce pot dezvolta o

<sup>17</sup> Ibidem 8

<sup>18</sup> L. Helling, R. Serrano, D. Warren (2007), Linking Community Empowerment, Decentralized Governance, and Public Service Provision Through a Local Development Framework, p. 3 în Dumitrică, C., Dincă, D., Dezvoltare și Planificare Urbană, 2010. Editura PRO Universitaria, p. 36

accesibilitate ridicată în zonă, nevalorificarea elementelor de cadru natural existente). Dezvoltarea ulterioară este influențată de extinderea utilităților de bază – o zonă mixtă, mult mai permisivă din punct de vedere funcțional. În general, conversia serviciilor industriale determină, de asemenea, migrația populației spre localități mai mici, localități în care furnizorii de servicii găsesc teren și forță de muncă mai ieftine, iar locuitorii, condiții de viață mai sănătoase, însă acest lucru nu se aplică și în cazul prezentei documentații de urbanism, aceasta dorind să eficientizeze o resursă de teren ce prezintă un potențial maxim de dezvoltare pentru comunitate și nu numai.

Zona de studiu reprezintă **zona mai joasă** a localității ce este străbătută de lunca pârâului Azuga.

Figură 4 – Delimitarea zonei ce face obiectul PUZ, în raport cu relieful și cu volumetriile existente



Sursă: Google Earth



Figură 5 – Delimitarea terenului P.U.Z.



Dezvoltarea urbană se confruntă tot mai mult cu problemele globale de structurare. Acest gen de probleme se dovedesc deosebit de complexe atunci când este vorba de definirea ariei geografice, de extinderea localităților, de remodelare sau evidențierea rolului indispensabil pe care centrii urbane îl reprezintă în actualul proces de dezvoltare economică. 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;
- ❖ zonificarea funcțională;
- ❖ sprijinirea afacerilor, creșterea ocupării, dezvoltarea resurselor umane;
- ❖ turism.

Diferitele contexte ale vieții urbane – economic, social, cultural și de mediu – sunt strâns legate între ele și succesul în materie de dezvoltare urbană poate fi atins numai prin intermediul unei abordări integrate.

Pentru evitarea unei evoluții haotice a orașului este necesară împărțirea acestuia în subzone mari funcționale, cu caractere diferite, subiectul studiului fiind U.T.R. 9 – schimbarea utilității funcționale din zină industrială și depozite în zină mixtă de locuințe individuale și



colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț, centru cultural, ținând cont de reconfigurarea căilor de comunicație.

**Între elementele și funcțiile orașului este necesară dezvoltarea unor relații deoarece ele trebuie să corespundă dinamicii sistemului urban. Una dintre cele mai importante relații la nivel local este reprezentată, în cazul de față de conformarea spațial-volumetrică, imaginea urbană fiind percepută și prin siluetele prezente.**

Studiul de fundamentare vizează perspectiva relațiilor complexe dintre oraș și spațiul de studiu, determinând morfostructura și raporturile cu zonele limitrofe (funcțiile urbane), precum și din perspectiva elementelor sale componente (zone funcționale), a dinamicii și interacțiunilor complexe ce se stabilesc între acestea. Sunt vizate aspecte cu privire la morfologie, utilizare a terenurilor, fluxuri de toate felurile, interacțiuni spațiale între componentele sistemului complex.

### CAPITOLUL III. GEOMETRIA URBANĂ A ORAȘULUI AZUGA ÎN RAPORT CU ZONA STUDIATĂ

Fenomen socio-economic deosebit de complex, orașul îmbracă o mare diversitate de forme, structuri, funcționalități, prin urmare clasificarea orașelor va avea la bază o mare diversitate de criterii, în raport de scopul urmărit.

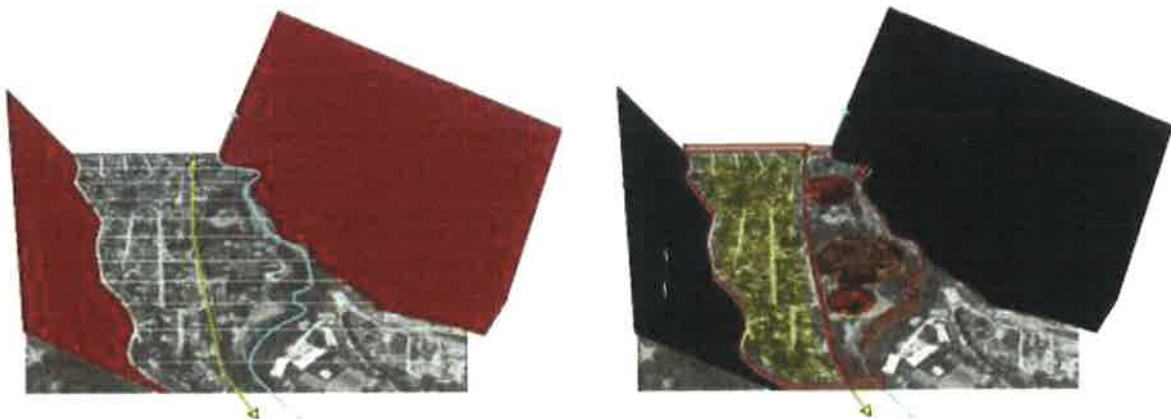
Figură 6 – Perceperea așezării urbane – perspectivă aeriană



Fizionomia urbană reprezintă rezultatul a mai mulți factori ce acționează simultan și a căror intensitate poate varia, amintind:

- factorii naturali (seismicitate, relief, climat), care acționează constant, imprimând fizionomia urbană redată de regimul de înălțime, formă, texturi și culori),
- factorii antropici, reprezentați de acțiunile întreprinse și de intensitatea acestora care imprimă fizionomiei urbane un *caracter voluntarist*, ținând cont de perioada de timp existentă în discuție.<sup>19</sup>

Figură 7 – Altimetria prezentă în cadrul terenului studiat, împreună cu vecinătățile *stânga* – existența elementelor de cadru natural (munții) și a traseelor principale ce definesc spațiul *dreapta* – înălțimea medie a construcțiilor de pe o parte și de cealaltă a drumului comunal



<sup>19</sup> Săgeată, R., Geografie Urbană, Editura Universității "Lucian Blaga", Sibiu, 2010, p. 62

Se definește prin urmare *stratul arhitectural* ca totalitatea clădirilor construite într-o anumită perioadă de timp. Acestea reprezintă mărturii ale istoriei urbane, a etapelor de dezvoltare a orașului și a diferitelor influențe care au acționat de-a lungul timpului asupra acestora.

### 3.1. Principalele funcții urbane existente

*Termenul de funcție urbană a fost introdus de Friedrich Ratzel în 1891, fiind împrumutat din fiziologie. Ratzel, care își baza demersul geografic pe analogia dintresistemele biologice și cele spațiale, concepea orașul ca pe un organ care exercită o funcție într-un ansamblu teritorial. Se prefigura astfel concepția sistemică despre oraș ca piesă într-un angrenaj mai amplu, ce avea să fie mai târziu denumit sistem urban.*<sup>20</sup>

Factorii care determină funcția urbană sunt reprezentați de:

- **poziția geografică** a orașului Azuga și a terenului studiat – spațiu cu funcții turistice și comerciale, ce vizează și bunul trai al comunității locului ce s-a dezvoltat de-a lungul unor unități naturale cu potențial economic;
- **configurația reliefului** – relieful este destul de simplu, astfel distingându-se un nivel al culmilor (interfluviilor) și un nivel al văilor. Altitudinea teritoriului administrativ al orașului Azuga este cuprinsă între 875 m – în lunca Văii Prahova – și 1900 m – în Vf. Șteviei, 1906,6 m – cea mai mare extindere având-o treptele de relief cuprinse între 1200 și 1400 m, adică aproape 65 la sută din suprafața totală a localității. Zona de studiu reprezintă **zona mai joasă** a localității ce este străbătută de lunca râului Azuga;
- **condițiile climatice** ce influențează funcțiile urbane într-o pondere mai mică, existând în contextul actual riscul la fenomene climatice ce descurajează propunerea unor obiective (combinat, centrale). Însă în cadrul prezentei documentații de urbanism, obiectivele menționate anterior nu se regăsesc printre dezvoltările ulterioare ce vor avea loc;
- **condițiile socio-economice** – stau la baza apariției unor noi funcții urbane legate de dezvoltarea activităților întreprinse. Implicațiile asupra evoluției modului de viață al populației sunt determinanți pentru apariția sau dispariția unor funcții urbane sau pentru transformarea acestora;
- **evoluția istorică a așezării** – generează schimbări înb profilul funcțional urban ca urmare a modificărilor condițiilor economico-sociale sau a celor naturale. În acest fel, pe parcursul timpului unele funcții au dispărut și au apărut altele – truristică, comercială,

<sup>20</sup> Ibidem 18, p. 72

industrială – ce au condus la diversificarea profilului funcțional prin implementarea funcțiunii mixte sau complexe, ce înglobează mai multe utilizări are spațiului într-un cadru adecvat comtextului actual.

Zonele de locuire individuală sunt încadrate în general în cadrul dezvoltărilor mai recente, fiind conservate într-o anumită măsură, dar care au suferit diverse modificări din punct de vedere al volumetriilor și al amplasamentelor. Aceste zone sunt de multe ori invadate de construcții ce au activitatea principală turismul (vile, pensiuni).

Zonele industriale/de depozitare din zona studiată sunt rezultatul dezvoltării agresive din punct de vedere al prioritizării industriei în mediul urban din perioada 1970-1989. În această perioadă anumite industrii au fost dezvoltate în mediul urban, ignorând impactul acestora asupra calității vieții.

Figură 8 – Fondul construit în orașul Azuga și volumetriile existente



Sursă: Google Earth

### 3.2. Proiectarea spațiului ținând cont de configurațiile volumetriche în raport cu funcțiile urbane

Prin prezenta documentație se urmărește conturarea unui principiu de revitalizare a acestui teritoriu, studiindu-se posibilitățile de realizare a unei zone mixte, respectiv integrarea și armonizarea construcțiilor și a amenajărilor propuse cu cele existente; dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural; rezolvarea circulațiilor.

Pentru atingerea țelului anunțat anterior, obiectivele centrale ale documentației ce se află în strânsă legătură cu prezentul studiu s-au orientat către:

1. Folosirea unei soluții volumetriche care să integreze construcțiile propuse;



2. Asigurarea accesibilității eficiente la nivel urban și a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile și pietonale, precum și asigurarea necesarului de spații pentru staționare - auto și pietoni;

3. Asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase a acestei zone pe termen mediu și lung în raport cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș.

Tema de proiectare stabilită propune respectarea următoarelor condiții:

- a) organizarea terenului studiat pentru propunerea unei zone mixte;
- b) documentația P.U.Z. va prelua condițiile prezente conform metodologiei de elaborare.

Așadar, proiectul are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a unui imobil și a reglementărilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- condițiile de amplasare ale construcțiilor, regimul de înălțime și conformarea volumetrico-spațială;
- asigurarea tuturor utilităților necesare viitoarelor construcții ce vor mobila zona studiată;
- asigurarea acceselor în zonă, intervenind în configurația existentă a morfologiei spațiului, vizând trama stradală.

Documentația va reprezenta în final instrument de lucru necesar în scopul promovării și realizării viitoarei investiții propuse, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și a Planului Urbanistic Zonal care urmează a fi aprobat în concordanță cu legislația în vigoare.

### 3.3. Propuneri ale spațiului

Din punct de vedere compozițional se va urmări ierarhizarea funcțiilor după importanța lor și separarea pe orizontală a funcțiilor propuse, cât și organizarea corectă a fluxurilor.

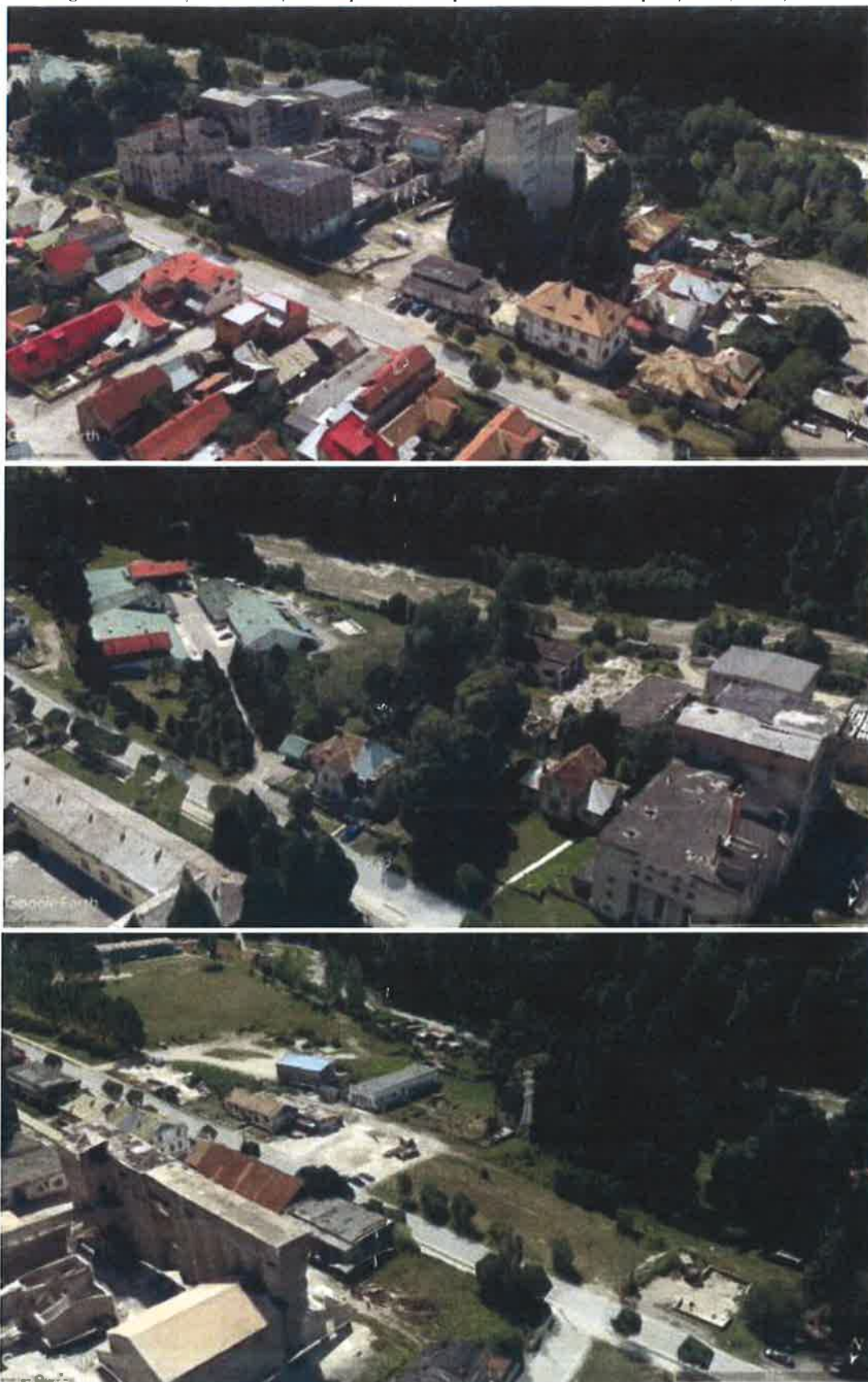
Din punct de vedere funcțional se disting mai multe zone:

- zonele de acces;
- zonele construibile;
- zonele cu perspective valoroase;
- zonele ce includ cadrul natural existent.

Prin urmare, fiecare zonă continuă să existe, în măsura în care mecanismele procesului de creștere nu fac decât să amplifice schemele de dezvoltare deja existente.



Figură 9 – Situația construcțiilor de pe teren din punct de vedere al compozițional și funcțional



Sursă: Google Earth

**Conceptul cel mai adesea asociat dezvoltării este acela conform căruia inegalitatea însăși reprezintă elementul esențial al dezvoltării, atât în timp, cât și în spațiu.<sup>21</sup>**

### **3.3.1. Integrarea și amenajarea spațiului propus**

Aspectul clădirilor propuse va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde relațiilor funcționale estetice, ținând cont de vecinătăți și de relația cu restul orașului din punct de vedere al volumetriilor. Se va avea în vedere armonizarea caracterului funcțional al zonei. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișului.

Figură 10 –Exprimarea caracterului zonei în funcție de imaginea urbană generată. Linia – element identitar pentru legătura cu restul zonei



Linia poate fi asimilată limitei, existând mai multe limite în contextul țesutului urban, conturând spațiul împreună cu suprafețe și volume. Linia devine în cazul prezent o axă prin:

- existența unui punct de plecare, un interes concentrat într-un anumit loc;
- existența unei direcții susținute de cadrul urban ce prezintă o anumite consistență – ritm, volumetrie, accente.
- existența unei destinații care să justifice spațial sau funcțional desfășurarea interesului în parcurgerea acesteia.

Dezvoltarea presupune posibilitatea mobilizării resurselor locale către satisfacerea nevoilor de bază, presupunându-se că utilizarea resursele locale este subordonată priorităților locale, și controlate în funcție de avantajele strategice ale comunității.

<sup>21</sup> Dumitrică, C., Dincă, D., Dezvoltare și Planificare Urbană, 2010. Editura PRO Universitaria, p. 25



## **CAPITOLUL IV. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE A PROPUNERII**

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, dezvoltarea urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Caracteristica fundamentală a spațiului sensibil o reprezintă dimensionalitatea și întinderea și acestuia. Distingem astfel un spațiu bidimensional care circumscrie contururile suprafețelor și un spațiu tridimensional care circumscrie volumele. Forma se percepe ca o structura relativ stabilă, invariantă care conferă individualitate specifică obiectelor materiale concrete sau imaginilor lor.

**Așadar, arhitectura văzută prin prisma volumetriilor și peisajul urban trebuie să se adapteze la noile schimbări și la dezvoltarea continuă și durabilă a spațiului.**

Pentru integrarea propunerii s-au luat în considerare amplasamentul prin forma terenului și vecinătățile existente. Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei sau vegetației. Din punct de vedere istoric, pe teren există un monument înscris în Lista Monumentelor Istorice, acesta fiind singurul element specific ce păstrează identitatea locului.

Acest spațiu cu structura și organizarea specifică este o manifestare concretă a efectului interacțiunii în timp a spațiilor demografice, sociale și economice, proiectate pe terenul fizic. Pentru a atinge nivelul de armonie și confort pentru întregul cadru social parte al acestui sistem dinamic este obligatorie **accenturarea imaginii urbane (volume și configurări)**, care prin rolul de *coordonator* al formei asigură, concretizează armonia în cadrul urban sau teritorial.

În acest sens, principiile și modalitățile de integrare a viitoarei propuneri va trebui să urmărească următoarele considerente:

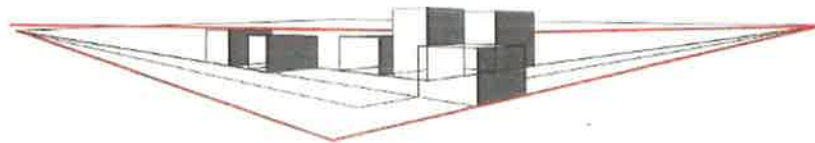
- a) realitatea obiectivă, rezultată dintr-un complex de condiții geografice, ce acționează independent de voința umană și care se supune situației existente din teren;
- b) realitatea percepută, în funcție de diverse variabile dependente sau independente și de scara de percepție a așezării.

Se scindează mai multe direcții. Astfel, pentru orașul Azuga, în cadrul intervențiilor ce vor avea loc în teritoriu se va ține cont de **imaginea colectivă** - un produs al comunității existente, **imaginea individuală** a actorilor urbani - imagini formate din reprezentări unice ale orașului alcătuite din străzile, zonele funcționale și reperele fizice perceptibile în mod direct din arealul studiat și de **intersecția dintre cele două imagini** menționate anterior.

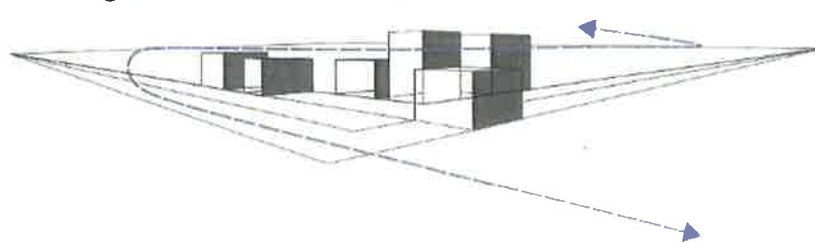
- **Străzile elementele de legătură** - reprezintă căi de acces în teritoriu și în cadrul zonei de studiu unde individul se poate deplasa în mod obișnuit, ocazional sau potențial, în scopul atingerii diverselor obiective, fie pe jos, fie prin intermediul unui autovehicul. Totodată, acestea constituie și elemente definitorii în configurarea spațial volumetrică a spațiului propus, reprezentând fundamentul predominant al imaginii orașului.
- **Punctele de reper** reprezintă elemente de referință ale imaginii urbane cu diferite tipologii și volumetrii ce sunt de cele mai multe ori reperate de observator. Aceste detalii sunt utilizate pentru a identifica și pentru a împărți zonele în funcție de diferitele configurații întâlnite generate cel mai des de coneficienții urbanistici existenți.
- **Zonele funcționale** reprezintă celule fundamentale ale spațiului urban ce prezintă o coeziune internă, prin prisma cărora, orașul poate fi împărțit având în vedere specificul fiecărei subzone împreună cu posibilitățile de utilizare și de ocupare a terenului, dar și înălțimile maxime admise în funcție de destinație.

Astfel, limitele din zona de studiu marchează elementele identitare. Se pot distinge în cazul de față:

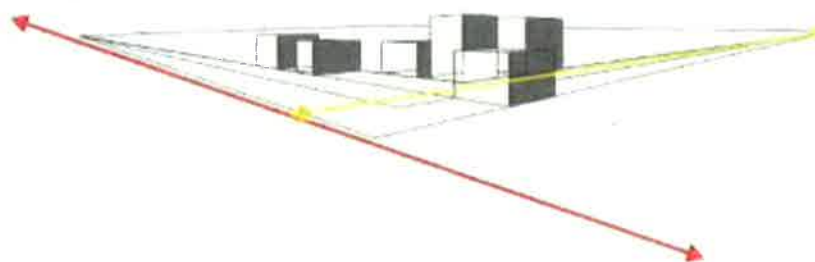
- Limita de intravilan;



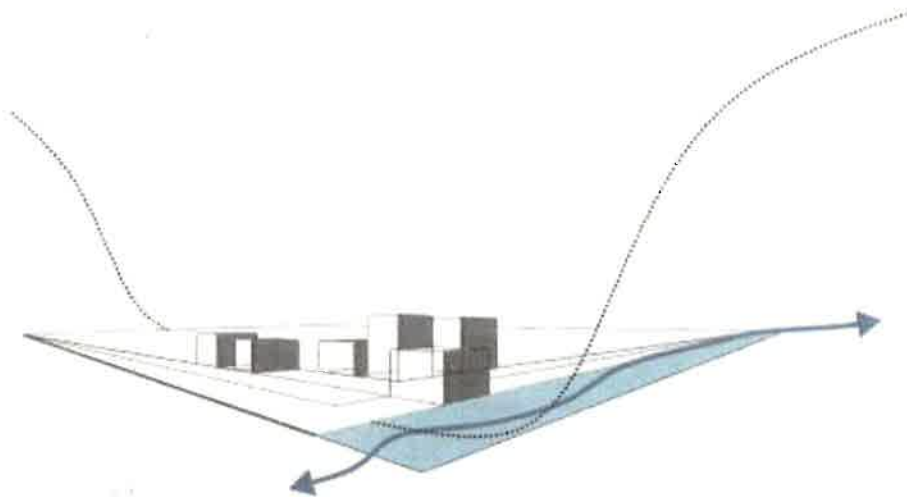
- Limita generată de calea ferată;



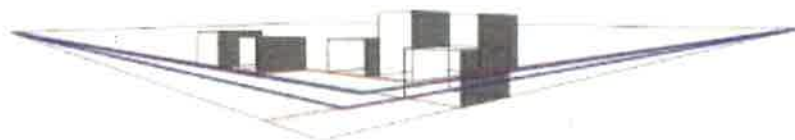
- Limita generată de căile de comunicație principale – DN 1 raportat la întregul UAT și DC 129 raportat la teritoriul de studiu;



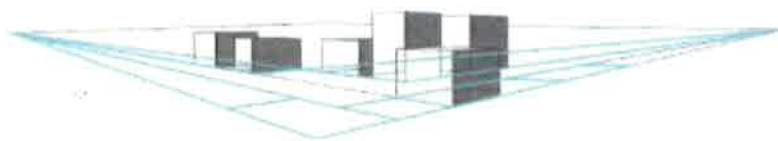
- Limita generată de elementele cadrului natural – râul Azuga și unitățile muntoase, înalte din zonă;



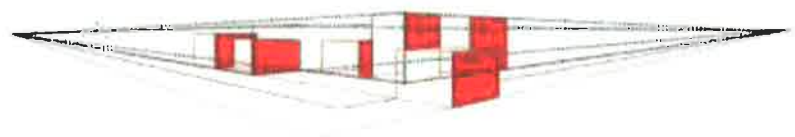
- Limita dată de poziționarea construcțiilor în raport cu aliniamentul – alinieri și retrageri;



- Limitele de proprietate ale terenurilor;



- Limira determinată de scara de percepție în cadrul imaginii de ansamblu a zonei de studiu.



Așadar, toate cele menționate constituie materia primă ce stă la baza integrării viitoarei propuneri din punct de vedere spațial-volumetric, ce vizează revitalizarea zonei din cadrul P.U.Z. – 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, și încadrarea acestuia în cadrul unei imagini urbane coerente, al cărui perimetru este delimitat de Strada Independenței, între nr. 12D – nr. 25B și între nr. 27 – nr. 59 (Vest-Est), respectiv de strada 24 Ianuarie și pâraul Azuga (Nord-Sud). Ca atare, aceasta capătă valențe deosebite în contextul actual, reprezentând procesul unei realități teritoriale prezente ca premiză sau bază a intervențiilor viitoare. Astfel, imaginea urbană devine un instrument indispensabil în schema modelului de analiză a organizării spațiului urban (zona de studiu), în condițiile unei dezvoltări corecte și coerente.



Este, în general, acceptat că un principiu de bază al organizării judicioase a spațiului îl reprezintă optimizarea activităților social-economice. Amprenta tuturor activităților umane se reflectă, practic, în peisajul urban, iar peisajul urban este perceput diferit de actorii urbani.

Consecințele propunerii se referă atât la aspectul și imaginea de ansamblu a spațiului urban și locuit, cât și la nivel structural, de mobilitate și coerență, nivel psihologic/social și de identitate și apartenență. Terenul este observabil atunci când circulația pe acesta și elementele peisajului urban sunt repartizate în spațiu și reparate în funcție de poziția și așezarea lor de-a lungul unei căi de comunicație.

## CAPITOLUL V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Prezentul studiu de fundamentare vizează configurarea volumetrică și încadrarea acesteia în contextul documentației prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, ce are ca scop dezvoltarea zonei studiate, îmbunătățind astfel spațiul din punct de vedere funcțional și estetic, ținând cont de necesitățile populației. Astfel, prezenta documentație constituie un punct de plecare, pentru atingerea obiectivelor strategice propuse, atingând potențialul maxim din punct de vedere funcțional și ambiental. Volumetria spațiului este importantă pentru teritoriu, aceasta trebuind să respecte anumite criterii ce sunt strâns legate de relieful zonei, de condițiile climatice și geologice și de peisajul existent. De asemenea, în configurarea spațiului ce implică volumetriile propuse, trebuie să se țină cont de perspectivele valoroase ce reprezintă în mod obligatoriu elemente indispensabile în percepția așezării.

Prevederile regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia. Avizarea sau aprobarea documentației de urbanism a cărei prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică încalcă, după caz, Codul civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Propunerea cuprinde: realizarea celor patru obiective majore, solicitate prin tema de proiectare, și anume:

- Revitalizarea zonei ce face obiectul PUZ în raport cu cadrul construit existent ce este reprezentat de construcții de P - P+2+M niveluri și cu cadrul natural;
- Crearea de facilități precum zone verzi de mici dimensiuni, scuaruri, locuri de parcare, precum și diverse spații pentru activitățile comunității permanente și a celei temporare – vizând spațiile de legătură între insulele ce înglobează fondul construit;
- Lucrări de construcție/reabilitare/modernizare a tuturor tipurilor de utilități de baza la scară mică în concordanță cu volumetriile existente sau cu volumetriile specifice;

- Construcția/reabilitarea/modernizarea străzilor de importanță secundară, inclusiv trotuare, piste pentru bicicliști, alei pietonale, căi de acces – vizând spațiile de legătură între insulele ce înglobează fondul construit.

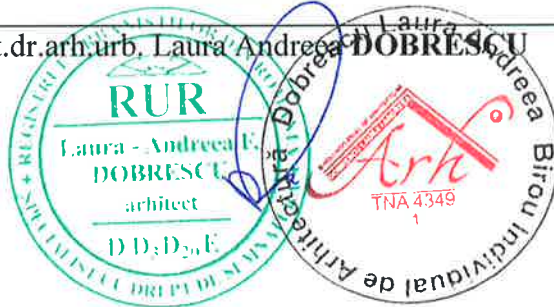
Din punct de vedere spațial-volumetric realizarea celor patru obiective majore specificate mai sus reprezintă o investiție care se amortizează într-o perioadă lungă de timp, dar care ajută la o bună organizare și administrare a zonei Streiului. Prezenta documentație a fost întocmită la cererea și în conformitate cu solicitările

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului propus. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale și culori compatibile cu stilul arhitectural ales.

**Actualitatea cercetării este dată de o nouă viziune în filozofia managementului spațiilor urbane, orientată spre rezident, calitatea vieții acestuia și promovarea unui stil de viață care să confere distinctivitate orașului.**

#### Elaborat

lect.dr.arh.urb. Laura Andreea DOBRESCU



#### Specialiști

urb. Maria IVAȘCU

urb.peisag. Marius Alexandru ILIE

