PROIECT DE HOTĂRÂRE

ph. nr. 19

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEŢUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr.înreg.30446/18.10.2021

privind Planul Urbanistic Zonal –schimbare destinaţie teren (s=1491 mp) din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces (Sstudiată=3084 mp) - Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

Consiliul Local al oraşului Sinaia, judeţul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr.30450/18.10.2021 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieşan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloş, Consilieri Locali;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism şi Cadastru nr.30451/18.10.2021;

Avizul unic nr.2643/11.08.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a Judeţului Prahova ;

În conformitate cu prevederile :

-Ordinului M.L.P.A.T nr.176/N/2000 si nr.21/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice " ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ" ;

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare;

- În temeiul prevederilor art.129 alin 2 lit. (c), alin .6 lit.(c),art.136 alin 1 şi 8, art.196 alin.1 lit.(a) şi art. 243 alin.1 lit (a) din Ordonanţa Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ ,

H O T A R Ă Ş T E:

ART.1. – Aprobă Planul Urbanistic Zonal – schimbare destinaţie teren (s=1491 mp) din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces (Sstudiată=3084 mp) - Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

ART.2. – Durata de valabilitate a PUZ-ului prevazut la art.1 este de 5(cinci) ani de la data adoptarii prezentei hotărâri .

ART.4. – Serviciul urbanism şi cadastru din cadrul Primăriei oraşului Sinaia va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART.5. - Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Departamentului Juridic, Contencios Administrativ şi Administraţie Publică , Instituţiei Prefectului Prahova, Consiliului Judetean Prahova şi Serviciului urbanism şi cadastru din cadrul Primăriei oraşului Sinaia .

Sinaia, ... 2021

INITIAŢORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....
POPA GHEORGHE .....
ARIEŞAN AURORA .....
CONSTANTIN MARCOCI .....
CĂLIN MILOŞ.....

Nr.30450/18.10.2021

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind PLANUL URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINAŢIE TEREN (S=1491 mp) DIN ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ ŞI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstudiată=3084 mp) - Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr.cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

Promovarea proiectului de hotarâre are la bază :

-documentaţia PUZ – piese scrise (memoriu şi regulament local de urbanism aferent) şi desenate ;

-Avizul Unic nr.2643/11.08.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a Judeţului Prahova ;

Propun : -aviz favorabil pentru aprobarea documentaţiei Plan Urbanistic Zonal;

INIŢIATORI,
Consilieri Locali

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEŞAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOŞ.....

CONSILIUL LOCAL SINAIA
COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ,
SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal –schimbare destinaţie teren (s=1491 mp) din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces (Sstudiată=3084 mp) - Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sedinţa sa din data ..... a analizat acest proiect de hotărâre şi a avizat:

- **Favorabil** .....DA.....
- **Nefavorabil** .....

Pentru următoarele:

M O T I V E:

.....
.....
.....
.....
.....

PROPUNERI:

DATA .....

PREŞEDINTE,

Nr. înreg.30451/18.10.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
al Serviciului de Urbanism şi Cadastru

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINAŢIE TEREN (S=1491 mp) DIN ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ ŞI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstudiată=3084 mp) - Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr.cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

Obiectul documentaţiei îl constituie analiza condiţiilor şi posibilităţilor de schimbare a destinaţiei unui teren în suprafaţă de 1491 mp din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism, în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces.

Terenul este situat în oraşul Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr.cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

Terenul studiat în suprafaţă totală de 3084 mp cuprinde :

- suprafaţa de 1044 mp aferentă nr.cadastral 25293 proprietatea soţilor Gladcă Dragoş şi Gladcă Mihaela-Elena conform actului de alipire nr.1244/28.06.2021 autentificat la Birou individual notarial Costea Andra Ioana din oraşul Sinaia şi a extrasului de carte funciara pentru informare nr.85484/29.06.2021 emis de BCPI Ploiesti ;
- suprafaţa de 1198 mp aferentă Aleea Teodor Neculuţă aparţine domeniului public al oraşului Sinaia, conform Hotararii de Guvern nr.1359/2001 cu modificările şi completările ulterioare privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova - Monitorul Oficial al Romaniei nr.128 bis/ 18 februarie 2002–anexa nr.12;
- suprafaţa de 149 mp aferentă Aleii Teodor Neculuţă aparţine domeniului public al oraşului Sinaia conform adeverinţei nr.18960/30.06.2021 eliberată de Primăria Sinaia, teren ce se suprapune cu nr. cadastral 24596 proprietatea Mânăstirii Sinaia ;
- suprafaţa de 82 mp aferentă tarlalei 31,parcela Cc 208, aparţine domeniului privat al oraşului Sinaia conform adeverinţei nr. 18960/30.06.2021 emisă de Primăria oraşului Sinaia ;
- suprafaţa de 166 mp aferentă aleii pietonale, aparţine domeniului public al oraşului Sinaia conform adeverinţei nr.18960/30.06.2021 emisă de Primăria oraşului Sinaia ;
- suprafaţa de 445 mp aferentă tarlalei 37, parcela Cc 7 aparţine domeniului privat al oraşului Sinaia conform adeverinţei nr.18960/30.06.2021 emisă de Primăria oraşului Sinaia ;

Conform PUG şi RLU ale localităţii - documentaţii aprobate- terenul studiat este situat în intravilan, în UTR 27 şi are următoarea zonare funcţională :

- zonă gospodărie comunală "G" fără indicatori urbanistici maximali reglementaţi :

- zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism" LT" , cu indicatorii urbanistici maximali : POT =40%- 50%, CUT=1,3, regim de înălţime P+2E+M;
- zonă căi de comunicaţii rutiere "CCr ";

Prin PUZ se propun următoarele:

- Schimbare destinaţie teren în suprafaţă de 1491 mp din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism, în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie şi constituirea unui nou UTR şi anume UTR 27D cu următoarele zone funcţionale :
- zonă locuinţe şi funcţiuni complementare "L" cu indicatori urbanistici maximali:POT =35%, CUT =1,05, regim de inălţime S/D+P+1+M, H maxim coamă =13 m, H maxim cornişă= 9 m măsuraţi de la cota terenului amenajat;
- zonă căi de comunicaţii rutiere "CCr ";

Aliniamentul faţă de axul drumului, regimul de aliniere faţă de aliniament şi retragerile faţă de celelalte limite ale terenului vor fi conform planşei de reglementări urbanistice aferentă PUZ-ului.

Accesul la teren se va realiza dinspre strada Mânăstirii prin Aleea Teodor Neculuţă conform planşei de reglementări urbanistice aferentă PUZ-ului şi a studiului de fundamentare a soluţiei de circulaţie .

Pentru modernizarea Alcii Teodor Neculuţă se propune circulaţia terenurilor conform planşei "proprietatea asupra terenului " aferentă PUZ-ului .

Spaţiile verzi vor ocupa un procent de minim 45% din suprafaţa incintei proprietatea soţilor Gladcă Dragoş şi Gladcă Mihaela Elena .

Utilităţile vor fi asigurate astfel: alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, apă şi canalizare prin extindere şi racordare la reţele existente în zonă .

Având in vedere:

-Dispoziţiile Ordinelor MLPAT nr.176/N/2000, nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice " ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ ;

-Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

- În temeiul prevederilor art.129 alin 2 lit. (c), alin .6 lit.(c),art.136 alin 1 şi 8, art.196 alin.1 lit.(a) şi art. 243 alin.1 lit (a) din Ordonanţa Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- Avizul unic nr.2643 din 11.08.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a Judeţului Prahova ;

Ca urmare a parcurgerii etapelor privind procedura de informare şi consultare a populaţiei s-a întocmit raportul informării şi consultării publicului înregistrat sub nr. 29016/05.10.2021 .

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia, Planul Urbanistic Zonal – schimbare destinaţie teren (S=1491 mp) din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces (Sstudiată=3084 mp) - Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr.cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

Mihaiela Gherasim
Arhitect Şef

Maria Marin
Inspector

Nr. înreg.29016/05.10.2021

RAPORT INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

PRIVIND DOCUMENTAŢIA : PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=1491 mp) DIN ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ ŞI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstudiată=3084 mp) - Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr.cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

În conformitate cu art.36 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea '' Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism" cu modificările şi completările ulterioare, au fost parcurse etapele de informare si consultare a publicului de către iniţiatorul documentaţiei de urbanism , prin Serviciul de Urbanism şi Cadastru din cadrul Primăriei oraş Sinaia .

Informarea şi consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuirea a planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului :

- Etapa pregătitoare prin anunţarea intenţiei de elaborare a documentaţiei ;
- Etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare ;
- Etapa propunerii finale care include toate observaţiile avizatorilor şi care se supune procedurii de transparenţă decizională ;

Amplasament : Terenul studiat în suprafaţă de 3084 este situat în intravilan, partial proprietate Gladcă Dragoş şi Gladcă Mihaela-Elena conform act de alipire nr.798/29 mai 2020 autentificat la Birou individual notarial Costea Andra Ioana din orasul Sinaia şi extras carte funciara pentru informare nr.85484/29.06.2021 emis de BCPI Ploiesti (s=1044 mp aferenta nr.cadastral 25293), parţial proprietate publică Oraş Sinaia conform Hotararii de Guvern nr.1359/2001 cu modificările şi completările ulterioare privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova - Monitorul Oficial al Romaniei nr.128 bis/ 18 februarie 2002–anexa nr.12 şi adeverinte nr. 33138/03.12.2020, 35445/21.12.2020 si 35592/03.12.2020.

Adresa imobilului : Oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă nr.3-5, nr.cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6, tarla 31, parcela Pdt 207(din nr. cadastral 24596) , tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală .

Conform PUG şi RLU - documentaţii aprobate, terenul studiat este situat în zona protejata "Z1" – rezervatia de arhitectura - Ansamblul Urban I, cu indicativul PH-II-a-B-16631, in zona de protectie a urmatoarelor monumente istorice : Cazino Sinaia cu indicativul PH-II-m-A-16655 ;Hotel Palace cu indicativul PH-II-m-A-16680; Manastirea Sinaia cu indicativul PH-II-a-A-16691 ; Cimitirul ostasilor cazuti in primul razboi mondial cu indicativul PH-IV-a-A-16929, inscrise in Lista Monumentelor Istorice aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii nr.2828/2015 si zona de protectie sanitara „Z3" aferenta gospodariei de apa .
Pentru zona „LT" este instituita interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ/PUD cu exceptia locuintelor .

Iniţiator/ Beneficiar: Gladcă Dragoş şi Gladcă Mihaela Elena
Proiectant: S.C.ARHIZANE PLAN S.R.L- Arh. Andreea Aluchi .
Persoana responsabilă din partea proiectatului pentru informarea şi consultarea publicului – arhitect Andreea Aluchi .
Persoanele responsabile pentru informarea şi consultarea publicului din partea Primăriei oraş Sinaia-Serviciul Urbanism şi Cadastru:
- Arhitect şef, Mihaiela Gherasim;
- Inspector serviciul urbanism şi cadastru , Maria Marin ;

Informarea şi consultarea publicului s-a desfăşurat astfel :

Documentele eliberate de Primăria Oraşului Sinaia şi Arhitectul Şef al Consiliului judeţean Prahova pentru elaborarea documentaţiei de urbanism (PUZ) :
- certificatul de urbanism nr.35/16.02.2021;
- avizul favorabil nr.27/12.02.2021 ;

Prin certificatul de urbanism nr.35/16.02.2021 eliberat de Primăria Oraşului Sinaia în conformitate cu prevederile art.32 alin (1) lit.c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi avizul favorabil nr.27/12.02.2021 emis de Arhitectul Şef al Consiliului judeţean Prahova, s-a stabilit necesitatea elaborării şi aprobării unui Plan Urbanistic Zonal - schimbare destinatie teren (S=1491 mp) din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces (Sstudiată=3084 mp) .
Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare destinatie teren (S=1491 mp) din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi functiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces (Sstudiată=3084 mp) au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic – verificat Af ;
- Studiu topografic avizat OCPI;
- Studiu de circulatie ;

De asemenea s-au obţinut urmatoarele avize de specialitate favorabile:

- Hidro Prahova aviz nr. 5/06.04.2021;
- Electrica -adresa nr.73419/30.03.2021 ;
- Distrigaz Sud Retele –aviz nr. 316.181.189/24.03.2021 ;
- Adresa Inspectoratul Judetean de Politie Prahova-Politia Statiunii Sinaia nr.310465/ 28.04.2021 ;
- Agentia Nationala pentru Protectia Mediului Prahova – decizia nr. 5173/02.04.2021;

- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Prahova nr.84/U/24.05.2021 ;
- Aviz unic nr.2643/11.08.2021 emis de Comisia tehnică de amenajarea Teritoriului şi Urbanism a Judeţului Prahova ;
- Notificare nr.120/02.04.2021-Directia de Sanatate Publica Prahova ;

A.Datele privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul :
1.a) anunţ pe site-ul primăriei, comunicare adresa de e-mail pentru corespondenţă : contact@primaria-sinaia.ro începand cu data de 08.09.2021 ;
b)afişare documentaţie pe site-ul primăriei ;
c) afişare anunţ pe panou rezistent la intemperii, cu caracteristicile stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării PUZ;
2) Notificarea proprietarilor parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ:
Terenul in suprafata de 1491 mp se învecinează cu teren proprietate Oraş Sinaia . Cu notificarea înregistrata sub nr.26186/09.09.2021 a fost notificată Mânăstirea Sinaia.
3) . Nr.persoanelor care au participat la acest proces : 1(una)
Consultare documentaţie la sediul Primăriei oraş Sinaia în perioada: 08.09.2021-02.10.2021.
În perioada informării şi consultării publice, documentaţia a fost consultată la sediul Primăriei oraş Sinaia de Arhim. Macarie Mihai Boguş , stareţul Mânăstirii Sinaia care nu a avut obiecţiuni .
B.Un rezumat al problemelor ,observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare inclusiv :
1. Modul în care s-au rezolvat problemele,observatiile şi rezervele exprimate de public :
- nu au fost înregistrate observaţii /opinii sau rezerve din partea publicului cu privire la PUZ .
2. Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul documentaţiei PUZ nu poate sau nu e dispus să le rezvolve ,împreună cu motivaţia acestui lucru :- nu este cazul
3.Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor : nu au fost înregistrate.
În perioada informării şi consultării publice, nu au fost înregistrate observaţii /opinii sau rezerve din partea publicului cu privire la documentatia PUZ.

Mihaiela Gherasim
Arhitect Şef

Maria Marin
Inspector

ROMÂNIA

Judeţul **PRAHOVA ORASUL SINAIA**

ASUL SINAIA

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): **2844103**

Adresa: **Str.CAROL I Nr.47**

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CREDITORULUI

Seria 131540/2021 Nr. 0014602 Data: 20/10/2021

MODEL 2016 ITL Regim special - 001

CHITANŢA

PENTRU ÎNCASAREA CREANŢELOR BUGETELOR LOCALE

P.F.	NR. ROL NOMINAL UNIC: 8836
Cod numeric personal (C.I.F.)	1740313080037

C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

Numele: GLADCA DRAGOS , GLADCA MIHAELA-ELENA

Adresa: Judetul Brasov, Localitatea SINPETRU, Cl. HARMANULUI, Nr. 98,

DENUMIREA CREANŢEI BUGETULUI LOCAL	CODUL din clasificaţia bugetară	SUMELE ÎNCASATE -lei-				
		CREANŢE PRINCIPALE		ACCESORII	BONIFICAŢII	TOTAL
		CURENTE *)	RESTANTE**)			
128FD - Taxa autorizatie de construire	21.A.16.50.00	1,500.00	0.00	0.00	*0.00*	**1,500.00**
TOTAL		**1,500.00**	**0.00**	**0.00**	***0.00***	**1,500.00**

Suma în litere: ==UNAMIECINCISUTE LEI==

Observaţii: TAXA APROBARE DOCUMENTATIE URBANISM PUZ

*) Obligaţii fiscale principale cu termene de plată în anul curent

**) Obligaţii fiscale restante la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent

DATA ÎNCASĂRII: 20 Octombrie 2021 ora 15:39

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A ÎNCASATORULUI	LEGITIMAŢIA NR.	Marian Nedelcu (prenumele şi numele)	(semnătura)

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN PRAHOVA

Aviz favorabil Urbanism

Nr. 15333/... 07.SEP. 2021
Dosar V A 2

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM
A JUDEŢULUI PRAHOVA

PRIMĂRIA ORAŞULUI SINAIA
REGISTRATURĂ
NR. 26141 DATA 08. SEP. 2021

Către,
GLADCĂ DRAGOŞ
jud. Braşov, oras Sânpetru, str. Hărmanului, nr. 98, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod postal 507190

Spre ştiinţă:
PRIMĂRIA ORAŞULUI SINAIA
jud. PRAHOVA, oraş Sinaia, bd. Carol I, nr. 47, cod poştal 106100

Vă transmitem alăturat Avizul Unic nr. 2643 din 11-08-2021, al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a judeţului Prahova, privind lucrarea:

PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=1491 mp) DIN ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ SI ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE SI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud=3084 mp) - oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă, nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6; tarla 31, parcela Pdt 207 (din nr. cadastral 24596), tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală

După informarea şi consultarea populaţiei conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 se recomandă aprobarea de către Consiliul Local al orasului Sinaia a documentaţiei vizată spre neschimbare de Consiliul Judeţean Prahova.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu şi durata de valabilitate a P.U.Z.-ului conform Legii nr.350/2001 cu modificările şi completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentaţiei de urbanism va fi înaintată şi la Consiliul Judeţean Prahova-Arhitect Şef.

ARHITECT ŞEF,
Arh. Magdalena Muscalu

Consiliul Judeţean ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEŢEAN PRAHOVA
COMISIA TEHNICĂ DE
AMENAJAREA
TERITORIULUI ŞI URBANISM
A JUDEŢULUI PRAHOVA

AVIZ UNIC NR. 2643 DIN 11.08.2021

privind lucrarea:

PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=1491 mp) DIN ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ SI ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE SI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud=3084 mp)
- oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă, nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6; tarla 31, parcela Pdt 207 (din nr. cadastral 24596), tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală

DATE GENERALE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea proiectului :	**PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=1491 MP) DIN ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ SI ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE SI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ SI AMENAJARE DRUM ACCES (SSTUD=3084 MP)**
Localizarea proiectului :	**oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă, nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6; tarla 31, parcela Pdt 207 (din nr. cadastral 24596), tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală**
Faza de proiectare :	**PUZ**
Proiect nr./ Data elaborării :	**18/07.06.2021**
Proiectant :	**SC ARHIZANE PLAN SRL - Arh. Andreea Aluchi**
Beneficiar :	**Gladcă Dragoş şi Gladcă Mihaela Elena**

OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI :

Obiectul documentaţiei îl constituie analiza condiţiilor şi posibilităţilor de schimbare a destinaţie unui teren în suprafaţă de 1491 din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie pentru amplasare locuinţă şi amenajare drum acces.

Terenul studiat este situat în orasul Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă, nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6; tarla 31, parcela Pdt 207 (din nr. cadastral 24596), tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală.

Terenul studiat în suprafaţă totală de 3084 mp cuprinde:

- S=1044 mp aferentă nr.cadastral 25293 aparţine soţilor Gladcă Dragoş şi Gladcă Mihaela Elena conform actului de alipire autentificat sub nr.1244/28.06.2021 de Biroul Individual Notarial Costea Andra Ioana, din orasul Sinaia şi a extrasului de carte funciară pentru informare nr.85484/29.06.2021 emis de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti;

- S=1198 mp aferentă aleei Teodor Neculuţă aparţine domeniului public al orasului Sinaia conform H.G.R. nr.1359/2001 cu modificările şi completările ulterioare;

- S=149 mp aferentă aleii Teodor Neculuţă aparţine domeniului public al orasului Sinaia conform adeverinţei nr.18960/30.06.2021 emisă de Primăria orasului Sinaia-teren ce se suprapune cu nr.cadastral 24596 proprietaten Mănăstirii Sinaia conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.100667/03.08.2021 emis de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti;

- S=82 mp aferentă tarlalei 31, parcela Cc 208 aparţine domeniului privat al orasului Sinaia conform adeverinţei nr.18960/30.06.2021 emisă de Primăria orasului Sinaia;

- S=166 mp aferentă aleii pietonale aparţine domeniului public al orasului Sinaia conform adeverinţei nr.18960/30.06.2021 emisă de Primăria orasului Sinaia;

- S=445 mp aferentă tarlalei 37, parcela Cc 7 aparţine domeniului privat al orasului Sinaia conform adeverinţei nr.18960/30.06.2021 emisă de Primăria orasului Sinaia.

Conform P.U.G. şi R.L.U. ale localităţii-documentaţii aprobate-terenul studiat este situat în zona protejată „Z1"-rezervaţia de arhitectură -Ansamblul Urban I, cu indicativul PH-II-a-B-16631, în zona de protecţie a următoarelor monumente istorice: Cazino Sinaia cu indicativul PH--II-m-A-16655, Hotel Palace cu indicativul PH-II-m-A-16680, Mănăstirea Sinaia cu indicativul PH-II-a-A-16691, Cimitirul ostasilor căzuţi în Primul Război Mondial cu indicativul PH-IV-a-A-16929 înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr.2828/2015 şi zona de protecţie sanitară „Z3" aferentă gospodăriei de apă.

Pentru zona „LT" este instituită interdicţie temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD cu excepţia locuinţelor.

Conform P.U.G. şi R.L.U. ale localităţii-documentaţii aprobate-terenul este situat în intravilan, în U.T.R. 27 şi are următoarea zonare funcţională:

- zonă gospodărie comunală „G" fără indicatori urbanistici maximali reglementaţi;

-zona de locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism „LT" cu indicatorii urbanistici maximali: P.O.T. = 40%-50%, C.U.T. = 1,3, regim de înălţime P+2E+M;

- zonă căi de comunicaţii rutiere „Ccr".

Prin PUZ se propun următoarele:

- schimbare destinaţie teren în suprafaţă de 1491 din zonă gospodărie comunală şi zonă locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare şi zonă căi de comunicaţie şi constituirea unui nou U.T.R., şi anume U.T.R. 27 D cu următoarele zone funcţionale:

- zona locuinţe şi funcţiuni complementare „L" cu indicatori urbanistici maximali: P.O.T. = 35% C.U.T. = 1,05, regim de înălţime S/D+P+1+M, H. maxim coamă=13 m, H.maxim cornisă =9 m măsuraţi de la cota terenului amenajat;

-zonă căi de comunicaţii rutiere „Ccr".

Aliniamentul faţă de axul drumului, regimul de aliniere faţă de aliniament şi retragerile faţă de celelalte limite ale terenului, vor fi conform planşei de reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.-ului.

Accesul la teren se va realiza dinspre str.Mănăstirii prin Aleea Teodor Neculuţă conform

planşei de reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.-ului şi a studiului de fundamentare a soluţiei de circulaţie.

Pentru modernizarea Aleii Teodor Neculuţă se propune circulaţia terenurilor conform planşei „proprietatea asupra terenului" aferentă P.U.Z.-ului.

Spaţiile verzi vor ocupa un procent de minim 45% din suprafaţa incintei proprietatea soţilor Gladcă Dragoş şi Gladcă Mihaela Elena.

Utilităţile vor fi asigurate astfel: alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, apă şi canalizare prin extindere şi racordare la reţele existente în zonă.

Ca urmare a analizării documentaţiei în şedinţa din data 11.08.2021 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a judeţului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Judeţean Prahova nr.131/31.08.2016, nr.155/ 28.07.2021 şi a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 8

- voturi împotrivă: 0

- abţineri: 0

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=1491 mp) DIN ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ SI ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE SI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud=3084 mp)
în oraş Sinaia, str. Aleea Teodor Neculuţă, nr.3-5, nr. cadastral 25293, tarla 37, parcela Cc 6; tarla 31, parcela Pdt 207 (din nr. cadastral 24596), tarlaua 31, parcela Cc 208, tarlaua 37, parcela Cc 7, alee pietonală

Elaboratorul şi beneficiarul răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentaţia care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63, alin (2) , lit. g din Legea nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Faţă de acestea, după informarea şi consultarea populaţiei conform Ord. MDRT nr.2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare, se recomandă aprobarea de către Consiliul Local al orasului Sinaia a documentaţiei vizată spre neschimbare de Consiliul Judeţean Prahova.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu şi durata de valabilitate a PUZ-ului, conform Legii nr.350/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

După aprobare, Primăria orasului Sinaia are obligaţia să transmită Hotărârea Consiliului Local al orasului Sinaia însoţită de documentaţia PUZ către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.

În termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului, un exemplar al documentaţiei de urbanism se înaintează Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE, şi un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării

Lucrărilor Publice şi Administraţiei pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional, conform Legii nr.350/ 2001 cu modificările şi completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local al orasului Sinaia de aprobare a documentaţiei de urbanism va fi înaintată şi la Consiliul Judeţean Prahova- Arhitect Şef.

S-a achitat taxa de 300 lei pentru emiterea Avizului Unic cu chitanţa nr.032002/06.07.2021.

PREŞEDINTE,
Iulian Dumitrescu

ARHITECT SEF,
Arh. Magdalena Muscalu

Consiliul Judeţean 1 PRAHOVA

SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ :
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1491 mp) **DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ" ȘI „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM" ÎN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE" PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES** (Sstud=3084 mp)

- Amplasament : oraș **SINAIA**, Aleea Teodor Neculuță nr. 3 – 5
- Beneficiari : **GLADCĂ DRAGOȘ și GLADCĂ MIHAELA – ELENA**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
1.2. OBIECTUL P.U.Z.
1.3. SURSE DOCUMENTARE
CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ
2.1. EVOLUȚIA ZONEI
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
2.4. CIRCULAȚIA
2.5. OCUPAREA TERENURILOR
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
2.7. PROBLEME DE MEDIU
2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE
CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
4.1. CONCLUZII
4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	INCADRAREA IN TERITORIU SC. 1 : 5000
PLANSA NR. 1	SITUATIA EXISTENTA SC. 1 : 500
PLANSA NR. 2	REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1 : 500
PLANSA NR. 3	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 500
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ SC 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect :
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1491 mp) **DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ" ȘI „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM" ÎN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE" PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES** (Sstud = 3084 mp)
- Amplasament : oraș **SINAIA**, Aleea Teodor Neculuță nr. 3 – 5 (T37, Cc 6; NC nou 25293); alee pietonală; T31, Pdt 207 (din NC 24596); T 31, Cc 208; T37, Cc7
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiari : **GLADCĂ DRAGOȘ și GLADCĂ MIHAELA – ELENA**
domiciliu : com. (sat) Sânpetru, Calea Hărmanului nr. 98, jud. Brașov
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **18 / iunie 2021**

1.2. Precizare importantă

Urmare efectuării unor operațiuni imobiliare în zona ce face obiectul prezentei documentații urbanistice, datele și actele privind imobilele cuprinse în suprafața studiată și situația juridică a acestora care au fost înscrise în Certificatul de Urbanism nr. 35/16.02.2021 eliberat de Primăria orașului Sinaia cu avizul CJPh nr. 27/12.02.2021 nu mai corespund cu situația actuală, așa cum rezultă din tabelul prezentat

EXISTENT FEBRUARIE 2021		EXISTENT IUNIE 2021	
Suprafața	Proprietar	Suprafața	Proprietar
689 mp T37, Cc6 NC 25128	- **soții Gladcă Dragoș și Gladcă Mihaela - Elena** - Act de alipire nr. 798/29.05.2020 *	**1044 mp** T37, P6 NC 25293 (NC 25128+NC 25263)	- **soții Gladcă Dragoș și Gladcă Mihaela - Elena** - Act de alipire nr. 1244/28.06.2021 *
1196 mp Aleea T. Neculuță	- **oraș Sinaia** - domeniu public [1]	**1198 mp** Aleea T. Neculuță	- **oraș Sinaia** - domeniu public [1]
149 mp NC 24596	- **Mănăstirea Sinaia** - Titlu de proprietate nr. 2/18.11.2002 eliberat de CJSDPAT Prahova [2]	**149 mp** Aleea T. Neculuță	- **oraș Sinaia** - domeniu public [2]
802 mp T37, Cc7	- **oraș Sinaia** - domeniu privat [3]	**445 mp** T37, Cc 7	- **oraș Sinaia** - domeniu privat [3]
82 mp T31, Cc 208	- **oraș Sinaia** - domeniu privat [4]	**82 mp** T31, Cc 208	- **oraș Sinaia** - domeniu privat [4]
166 mp alee pietonală	- **oraș Sinaia** - domeniu privat [5]	**166 mp** alee pietonală	- **oraș Sinaia** - domeniu privat [5]
3084 mp total studiat		**3084 mp** total studiat	

[1] conform HGR nr.1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

[1, 2, 3, 4, 5] conform adeverinței nr. 18960/30.06.2021 **

[2] suprapusă peste domeniul public al orașului Sinaia, Aleea T. Neculuță

[3] în curs de inventariere conform adeverinței nr. 33138/03.12.2020 **

[4] în curs de inventariere conform adeverinței nr. 35445/21.12.2020 **

[5] în curs de inventariere conform adeverinței nr. 35592/22.12.2020 **

* autentificat de BIN Costea Andra-Ioana din oraș Sinaia

**eliberate de Primăria Sinaia

1.2.1. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (1491 mp) din

- „zonă gospodărie comunală" – „G" și
- „zonă locuințe și locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism" – „LT" în

„zonă locuințe și funcțiuni complementare" și ***„zonă căi de comunicație"***, pentru amplasarea unei locuințe individuale și amenajarea drumului de acces la aceasta (suprafața studiată = 3084 mp).

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (SC TOPing COMPANY SRL) vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2006 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 231/30.11.2010
- Informații din C.U. nr. 35/16.02.2021 emis de Primăria oraș Sinaia, cu avizul CJPh nr. 27/12.02.2021
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SQUARE ARHITECTURA URBANISM SRL, București)
- Informații din proiect arhitectură (SC COMPASS ARHITECTURA & DESIGN SRL – arh. Diana Văsii)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, rețele)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

Datorită poziției sale retrase și fiind situată la un drum mai puțin circulat (prin care se ajunge la bazinele de apă ale stațiunii), zona amplasamentului nu a făcut niciodată obiectul unui studiu urbanistic.

În acest perimetru nu s-au executat lucrări de construcții sau alte amenajări, cu excepția celor de întreținere a drumului de acces.

Terenul propus pentru amplasarea locuinței nu a fost niciodată construit, fiind acoperit de vegetație arbustivă sporadică (tufe, mărăcini, buturugi, rădăcini, uscături).

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în spatele Mănăstirii Sinaia, vizavi de rezervoarele de apă ale stațiunii.

Vecinătățile actualizate ale terenului pentru care se solicită intervenția urbanistică :

- la N : alee pietonală
- la E și S : domeniu privat UAT oraș Sinaia (T37, Cc7 – teren liber)
- la V : Aleea Teodor Neculuță

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat prezintă pante medii-mari și e acoperit cu o vegetație arboricolă sălbatică de foioase, conifere și lăstăriș. La data cercetări (mai 2020)i, terenul nu prezenta urme de degradare geo - morfologică (alunecări, eroziuni, ravenări). Stratigrafia litologică a amplasamentului se prezintă astfel :

Foraj 1 (la partea superioară a versantului)	Foraj 2 (în zona mediană a versantului)
- 0,00 – 3,60 m : materiale deluvial (argilă galben verzuie cu numeroase fragmente de calcar și șisturi grezo argiloase - pietriș cu bolovăniș - 3,60 – 6,00 m : argilă mărnoasă, verzui cenușie cu lentile de șisturi grezo-argiloase, alterate, ușor friabile, cenușii-verzui, uscate, cu rar pietriș mic calcaros	- 0,00 – 0,10 m : sol vegetal - 0,10 – 5,10 m : material deluvial (nisip argilos galben cafeniu cu numeroase fragmente de calcar și șisturi grezo argiloasa - pietriș și bolovăniș) - 5,10 – 6,00 m : argilă mamoasă, verzui cenușie cu lentile de șisturi grezo-argiloase, alterate, ușor friabile, cenușii verzui, uscate, cu rar pietriș mic calcaros

La data cercetărilor (mai 2020) nu au fost interceptate infiltrații de ape subterane până la adâncimea de 6,00 m, dar în forajul F2 - nisipul argilos de la adâncimea de 1,50 – 2,00 m era umed.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100 – 1/2013 :

- $T_c = 0,7$ sec; $a_g = 0,30$ g

Categoria geotehnică : 1 (**risc redus**)

Recomandări :

- fundarea directă sub adâncimea de 1,10 m
- sistematizarea verticală a perimetrului prin lucrări de susținere a taluzelor din săpături
- ziduri de sprijin a taluzelor în cazul în care tăieturile sunt mai mari de 1,50 m (există pericol de destabilizare a întregului versant în situația realizării unor săpături generale fără sprijinin)
- în cazul fundării directe a locuinței, se recomandă realizarea alternativă a fundațiilor
- în situația fundării indirecte, piloții vor fi încastrați în stratul de bază minim 1,00 m
- în partea superioară a versantului, săpăturile se vor executa cu epuismente, după caz
- hidroizolarea pereților subsolurilor, datorită posibilității de infiltrare a apelor din precipitații
- se vor prevedea lucrări de colectare și evacuare a apelor, prin șanțuri de drenaj și scurgere
- în jurul clădirii se vor executa trotuare etanșe cu lățimea de minim 0,70 m și pantă 5% spre exterior

2.4. Circulația

• Accesul la amplasamentul studiat se realizează dinspre parcarea aferentă Mănăstirii Sinaia prin Aleea Teodor Neculuță, care – după ce ocolește latura estică a incintei rezervoarelor, se oprește în Aleea Nifon (dar fără a avea legătură directă cu aceasta, datorită diferenței de nivel).

Aleea Teodor Neculuță prezintă profilul existent „d – d" (3,80 ÷ 7,50 m între aliniamente), piatră.

• Din acest drum se desprinde o alee pietonală (cărare) care delimitează latura de nord a terenului studiat și care se afundă în pădure.

Pentru această alee se vor face demersurile necesare inventarierii în domeniul privat al orașului, conform adeverinței nr. 35592/22.12.2020 eliberată de Primăria Sinaia

• Aleea Nifon este un pietonal în trepte prin care se coboară de la intrarea principală în Mănăstirea Sinaia până la str. Eroilor (în zona Fântâna de piatră, în apropiere de Cimitirul Eroilor).

2.5. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenului studiat : curți construcții și drum.

Incinta pe care se va amplasa locuința propusă nu este ocupată cu construcții sau alte amenajări, fiind acoperită de o vegetație arbustivă sălbatică (tufe,mărăcini,buturugi,uscături) ce urmează a fi defrișată.

2.6. Echiparea edilitară

Pe Aleea Trodor Neculuță sunt rețele de energie electrică (LES 0,4+6 kVA), apă (OL Dn 400 mm) și gaze (OL ø 6"), iar pe str. Mănăstirii – și rețea canalizare și telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

În stațiunea Sinaia nu există surse de poluare a aerului care să depășească limitele admisibile. Calitățile aerului din zonă constituie unul din punctele de interes pentru odihnă, turism și tratament.

În plus, zona se evidențiază și prin valoarea peisajului, rezultată din îmbinarea cadrului natural și construit, din interacțiunea omului cu natura și din modul de așezare a colectivității umane în teritoriu.

Modul de utilizare a terenului pentru construcții – în cea mai mare parte de locuit, tip vilă, regimul de înălțime care până în prezent nu a dăunat cadrului natural, gabaritul construcțiilor edificate, materialele de construcții și finisajele utilizate – constituie elemente adăugate cadrului natural.

2.8. Disfuncționalități

- situarea amplasamentului în zona de protecție a rezervației de arhitectură „Ansamblul Urban I"

2.9. Opțiuni ale populației

Prioritatea investițiilor în domeniul construcțiilor destinate odihnei și recreerii este evidentă și imperios necesară deoarece acest segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă și durabilă a stațiunii Sinaia.

Proiectul propus reprezintă rezultatul unui studiu urbanistic și arhitectural pentru realizarea unei construcții rezidențiale cu regim mic de înălțime și un nivel ridicat de confort, dat de calitatea soluțiilor arhitecturale propuse cât și de lucrările de agrementare peisageră a a spațiilor verzi din cadrul incintei.

2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate

- Locația studiată este situată în spatele Mănăstirii Sinaia, respectiv în zona gospodăriei de apă a orașului
- Terenul este situat în zona de protecție (Z 1.) a rezervației de arhitectură „Ansamblul Urban I"- indicativ PH-II-a-B-16631 din LMI/2015, respectiv în afara zonei de protecție Z 2. cu valoare peisagistică deosebită
- Accesul la amplasament se realizează dinspre parcarea aferentă Mănăstirii și străzii cu același nume, prin Aleea Teodor Neculuță
- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, iar pe str. Mănăstirii – telefonie și canalizare.
- Studiile de specialitate care s-au elaborat pentru acest obiectiv au indicat un teren relativ plat în zona drumurilor, care prezintă condiții bune de construibilitate și posibilități de acces
- Pe acest amplasament, se intenționează amplasarea unei construcții rezidențiale în regim D/S+P+1+M cu garaj atașat și amenajarea terenului cu zone de circulație și spații verzi decorative.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare*

► Ridicarea topografică Sc. 1:500 pentru faza PUZ (SC TOPing COMPANY SRL) vizată OCPI Prahova, a determinat cunoaşterea precisă a planimetriei şi pantei terenului
► Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL) concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare"
► Studiul de circulaţie (SC SQUARE ARHITECTURA URBANISM SRL, Bucureşti) propune modalităţi de rezolvare a drumurilor de acces

3.2. *Prevederi ale PUG aprobat (aflat în vigoare)*

► Conform PUG+RLU terenul studiat (**3084 m**) este situat în intravilan, **UTR nr. 27**, din care :
- 1081 mp în **„zona gospodărie comunală"** – „G27", fără indicatori urbanistici reglementaţi
- 641 mp în **„zona locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism"** – „LT", cu indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 40 – 50 %
  - CUT = 1,3
  - Rh = P+2+M (cu posibile accente P+3-4 pentru dotările de turism şi agrement)

şi *pt. care s-a instituit interdicţie temporară până la întocmirea PUZ/PUD* (cu excepţia locuinţelor)
- 1362 mp în **„zona căi de comunicaţii rutiere"** – „Ccr"

► Conform CU, pentru Aleea Teodor Neculuţă se aplică profil „d – d" (10,00 – 11,00 m între aliniamente), dar :
- *Menţiune* : Profilul „d – d" din PUG aprobat este propus strict pentru str. M. Kogălniceanu ! Pentru străzile din zona studiată în prezentul PUZ - nu s-au indicat profile transversale !!!

► Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în zona de protecţie :
- Z.1. – aferentă rezervaţiei de arhitectură „Ansamblul Urban I" - ind. PH-II-a-B-16631 din LMI/2015
- Z.3. – sanitară, aferentă gospodăriei de apă

► Cele mai apropiate monumente de arhitectură şi istorice de amplasamentul studiat sunt :
- Cazinoul Sinaia – ind. PH-II-m-A-16655, poz. 742 (distanţa 110 m)
- Hotel Palace – ind. PH-II-m-A-16680, poz. 770 (distanţa 105 m)
- Mănăstirea Sinaia – ind. PH-II-m-A-16691, poz. 781 (distanţa 120 m)
- Cimitirul ostaşilor căzuţi în primul război mondial – ind. PH-IV-a-A-16929, poz. 1052
- Complexul Stăvilar – ind. PH-II-m-A-16696.07, poz. 797 (din „Ansamblul Peleş" – indicativ PH-II-m-A-16696; distanţa 95 m)

► *Notă importantă* :
Prin Ordinul ministrului culturii nr. 3474/14.12.2020, chiliile de pe latura de nord a Mănăstirii Sinaia - Ansamblul nou - se clasează ca monument de arhitectură, cu ind. PH-II-m-B-21153.05 (dist cca 100 m).

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - pe zone funcţionale, conform PUG :

Destinaţia urbanistică (zona funcţională)	mp	%
- zona gospodărie comunală – „G"	1081	35,06
- zona locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism – „LT"	641	20,78
- zonă căi de comunicaţie rutieră – „Ccr"	1362	44,16
TOTAL TEREN STUDIAT	3084	100,00

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerile de mobilare urbanistică, de realizare a construcţiilor şi a amenajărilor peisagere sunt adaptate condiţiilor naturale oferite de amplasament.

Panta terenului va fi modelată prin linii curbe ce accentuează diferenţele de nivel.

Vegetaţia va fi formată din arbori şi arbuşti răşinoşi cu caracter peren, specii perfect adaptate climatului rece specific zonei montane.

Ca volumetrie, regim de înălţime, modul de ocupare şi valorificare a terenului, finisaje şi plastică arhitecturală – clădirea se se încadrează în peisajul montan şi construit al staţiunii Sinaia şi răspunde cerinţelor estetice de amplasare în perimetrul de protecţie a monumentelor istorice din zonă.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza dinspre str. Mănăstirii prin Aleea Teodor Neculuţă, amenajată conform **profil propus** „d' – d'" (6,50 ÷ 7,50 m între aliniamente) :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 0,50 ÷ 1,50 m : trotuar, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
- 0,50 m : şanţ, pe partea stângă

Pentru modernizarea Aleii Teodor Neculuţă conform profilului propus „d' – d'", se va ceda o suprafaţă totală de 231 mp din terenurile riveranilor (fâşie de teren 0,00 ÷ 2,70 m), din care :

- 149 mp din proprietatea Mănăstirii (NC 24596), în zona suprapunerii
- 82 mp din incinta gospodăriei de apă (domeniu privat al oraşului)

Totodată, având în vedere că Aleea Teodor Neculuţă se înfundă în Aleea Nifon (vezi diferenţa de nivel dintre acestea), zona din dreptul accesului în incinta beneficiarului va fi amenajată ca platformă de întoarcere (12 x 8 m), iar restul Aleii va fi blocată pentru circulaţia auto.

3.5. Zonificarea funcţională - reglementări şi indicatori urbanistici

3.5.1. Construcţii şi amenajări propuse

• Conform proiectului de arhitectură (arh. Diana Văsii - SC COMPASS ARHITECTURA & DESIGN SRL Sinaia), pe terenul proprietate a soţilor Gladcă (1044 mp; NC nou 25293) se intenţionează realizarea unei locuinţe în regim de construire adaptat reliefului local (S/D+P+1+M) şi un garaj ataşat.
În acest scop, se propun următoarele intervenţii urbanistice :

► schimbare destinaţie teren (**1491 mp**) din „zona gospodărie comunală" – „G" şi „zonă locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism" – „LT" în :
• „**zonă locuinţe şi funcţiuni complementare**" – „L" pentru care se propun indicatorii urbanistici maximali
- **POT = 35%**
- **CUT = 1,05**
- **RÎ = D+P+1+M** (Hmax coamă=13 m; Hmax cornişă=9 m, măsuraţi de la cota terenului amenajat)

► Terenul va aparţine unui nou UTR şi anume UTR nr. 27D

► Accesul la teren se va asigura dinspre str. Mănăstirii prin Aleea Teodor Neculuţă amenajată conform profilului propus „d' – d'". Pentru detalii suplimentare vezi *Pct. 3.4. – Modernizarea circulaţiei*
Parcarea şi gararea autoturismelor (locatari, vizitatori) : numai în cadrul incintei.

► Retragerea construcțiilor în cadrul proprietății Gladcă :
- 3,00 m / limita de vest (aliniamentul la Aleea Teodor Neculuță)
- 1,00 m / limita de nord (aliniamentul la aleea pietonală)
- 3,00 m / limita de est și sud

► spații verzi : plantații decorative și de stabilizare a terenului (45 % din suprafața incintei)

► împrejmuiri : transparente/decorative la aliniamentul spre Aleea Teodor Neculuță, eventual dublate de un gard viu (Hmax = 1,80 m), opace pe celelalte laturi (Hmax=2,00 m)

► se limitează zona de protecție sanitară (Z.3.) strict la incinta îngrădită a gospodăriei de apă.

► se mențin reglementările stabilite prin PUG aprobat pentru terenurile adiacente parcelei studiate (destinație funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de aliniere și înălțime, etc)

BILANȚ TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
- zona locuințe și funcțiuni complementare – „L"	1491	48,35
- zonă căi de comunicație rutieră – „Ccr"	1593	51,65
Total studiat	3084	100,00

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația urbanistică / Zona funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona gospodărie comunală – „G"	1081	35,06	-	-
- zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism – „LT"	641	20,78	-	-
- zonă locuințe și funcțiuni complemantare – „L"	-	-	1491 [1]	48,35
- zona căi de comunicație rutieră – „Ccr"	1362	44,16	1593 [2]	51,65
Total studiat	3084	100,00	3084	100,00

[1] 1044 (proprietate beneficiar) + 447 (rest domeniu privat oraș Sinaia)
[2] prin cedare total 231 mp, din care : 149 (din teren Mănăstire) + 82 (din teren rezervor)

BILANȚ TERITORIAL PROPUS – posibilități de ocupare a incintei :

TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE GLADCĂ	mp	%
	1044,00	100
- clădiri (maxim)	365,40	35
- circulații	208,80	20
- spații verzi	469,80	45

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu energie electrică, apă și gaze* : prin racordare directă/extindere rețele existente
- *Evacuarea apelor uzate menajere* :
  - racordare la rețeaua de canalizare din str. Eroilor
- *Asigurarea agentului termic* : CT (gaze)

3.7. *Protecţia mediului*

• Sistematizarea controlată a amplasamentului – prin realizarea unor ziduri de sprijin transversale şi dimensionate corespunzător – va asigura stabilitatea terenului şi siguranţa construcţiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale (alunecări de teren).

• Evacuarea apelor uzate, colectarea şi drenarea apelor pluviale, precum şi modul de depozitare a deşeurilor menajere - prezentate în capitolele anterioare – constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea şi confortul actualilor şi viitorilor utilizatori.

• Pe tot parcursul execuţiei, cât şi ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecţie a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de execuţie care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucţie ecologică.

• Condiţia protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri – adaptate ca volumetrie, estetică şi regim de înălţime cadrului construit şi natural existent, specific montan.

3.8. *Obiective de utilitate publică*

În planşa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor" au fost reprezentate :

- teren proprietate publică de interes local (Aleea Teodor Neculuţă, alee pietonală)
- teren proprietate privată de interes local (incintă rezervor; teren T37, Cc7)
- teren propus a fi trecut în domeniul public pentru lărgire drum – total 231 mp, din care :
  - 149 mp din incinta Mănăstirii (zona suprapunere)
  - 82 mp din incinta rezervor apă (proprietate privată a oraşului, T31, Cc 208)
- teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (teren beneficiar, teren Mănăstire)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. *Concluzii*

• Ca volumetrie, regim de înălţime, modul de ocupare şi valorificare a terenului, finisaje şi plastică arhitecturală – clădirea se se încadrează în peisajul montan şi construit al staţiunii Sinaia şi răspunde cerinţelor estetice de amplasare în perimetrul de protecţie a monumentelor istorice din zonă.

• Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea protejării rezervaţiei de arhitectură, dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului şi echipării edilitare.

• Prioritatea investiţiilor în domeniul construcţiilor rezidenţiale şi de odihnă este evidentă şi imperios necesară deoarece acest segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă şi durabilă a staţiunii.

• Categoriile de intervenţie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activităţile de proiectare şi avizare, cât şi condiţiile de construibilitate şi restricţii, care vor trebui să fie cunoscute şi respectate de proprietarii parcelelor cât şi de proprietarii reţelelor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. *Măsuri în continuare*

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al stațiunii SINAIA
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus (clădiri, infrastructură, amenajări exterioare).

Notă importantă :

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate de către investitorii interesați.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1491 mp) **DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ" ȘI „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM" ÎN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE" PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES** (Sstud=3084 mp)
oraș **SINAIA**, Aleea Teodor Neculuță nr. 3 – 5

Proiect nr. 18 / iunie 2021

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA AVIZUL NR. C.T.A.T.U. PRAHOVA
Nr. 2673 din 11.08.2021.

Beneficiari : **GLADCĂ DRAGOȘ și GLADCĂ MIHAELA – ELENA**

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentaţie urbanistică – piese scrise şi desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** şi poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentaţia nu poate fi reprodusă integral sau parţial - fără acordul scris al autorului.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

SCHIMBARE DESTINAŢIE TEREN (1491 mp) **DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ" ŞI „ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM" ÎN „ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE" ŞI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE" PENTRU AMPLASARE LOCUINŢĂ ŞI AMENAJARE DRUM ACCES** (Sstud=3084 mp)

• Amplasament : oraş **SINAIA**, Aleea Teodor Neculuţă nr. 3 – 5; NC nou 25293

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescripţiile cuprinse în RLU (permisiuni si restricţii) sunt obligatorii pe întregul teritoriul (3084 mp) ce face obiectul prezentului PUZ – aparţinând noului **UTR nr. 27D** din cadrul UTR nr. 27.

RLU este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi de utilizare a construcţiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

1.2. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 amenajarea teritoriului şi urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broşură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000** (broşură) - Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism

CONSILIUL JUDETEAN
ANEXA
LA
AVIZ UNIC C.T.A.T.U.
PRAHOVA
Nr. 2643 din 11.08.2021

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii de urbanism şi proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (SC TOPing COMPANY SRL) vizat de OCPI Ph.
- PUG şi RLU oraş Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2006 (PUG cu traseul Autostrăzii Bucureşti - Braşov); prel. valab. cu HCL 231/30.11.2010
- Informaţii din C.U. nr. 35/16.02.2021 emis de Primăria oraş Sinaia, cu avizul CJPh nr. 27/12.02.2021
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulaţie (SC SQUARE ARHITECTURA URBANISM SRL, Bucureşti)
- Informaţii din proiect arhitectură (SC COMPASS ARHITECTURA & DESIGN SRL – arh. Diana Văsii)

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor în zona studiată – aparţinând **UTR nr. 27D**.

Prezenta documentaţie are ca obiect propunerea de < schimbare destinaţie teren (1491 mp) din „zonă gospodărie comunală" şi „zonă locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism" în „zonă locuinţe şi funcţiuni complementare" şi „zonă căi de comunicaţie" pentru amplasare locuinţă cu garaj atașat și amenajare drum acces (Sstud=3084 mp) >

3.2. Zonificarea funcţională a terenului studiat în PUZ s-a evidenţiat în planşa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – zonă rezidenţială – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural şi construit.

4.2. Proprietatea studiată se află în zona de protecţie (Z.1.) a rezervaţiei de arhitectură „Ansamblul Urban I", respectiv în zona de protecţie sanitară (Z.3.) aferentă gospodăriei de apă.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare" pentru construcţiile şi amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :

- fundarea directă sub adâncimea de 1,10 m
- sistematizarea verticală a perimetrului prin lucrări de susţinere a taluzelor din săpături
- ziduri de sprijin a taluzelor în cazul în care tăieturile sunt mai mari de 1,50 m (există pericol de destabilizare a întregului versant în situaţia realizării unor săpături generale fără sprijiniri)
- în cazul fundării directe a locuinţei, se recomandă realizarea alternativă a fundaţiilor
- în situaţia fundării indirecte, piloţii vor fi încastraţi în stratul de bază minim 1,00 m
- în partea superioară a versantului, săpăturile se vor executa cu epuismente, după caz
- hidroizolarea pereţilor subsolurilor, datorită posibilităţii de infiltrare a apelor din precipitaţii
- se vor prevedea lucrări de colectare şi evacuare a apelor, prin şanţuri de drenaj şi scurgere
- în jurul clădirii se vor executa trotuare etanşe cu lăţimea de min 0,70 m şi pantă de cca 5% spre exterior

5.2. Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unui studiu geotehnic aprofundat verificat la cerinţa Af, cu respectarea prevederilor din Legea nr.10/95 cu modificările şi completările ulterioare, şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţă în exploatare, igiena şi sănătatea oamenilor, protecţia la foc şi a mediului.

5.3. Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condiţiile prevăzute în art. [illegible] din R.G.U.

AVIZUL NR. C.T.A.T.U. PRAHOVA Nr. 103 din 11.02.2021

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„L" – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

„Ccr" - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„L" - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Se referă la suprafața de 1491 mp (1044 mp proprietate beneficiar + 447 mp proprietate privată oraș Sinaia)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe gospodărești care nu produc disconfort
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- lucrări de sistematizare a terenului

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuință individuală cu regim mic de înălțime (max P+1+M), amplasată în regim izolat
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaj, foișoare; adăpostun pt. animale de companie, pază și agrement; spații pentru depozitare unelte și accesorii de grădină; piscină; sere si solarii pentru consum propriu, etc.
- alei carosabile și pietonale, parcări
- echipare edilitară
- spații verzi (decorative și plantații de stabilizare teren)
- împrejmuiri perimetrale și despărțitoare
- iluminat ambiental
- instalații de supraveghere și monitorizare

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA AVIZUL NR. C.T.A.U. PRAHOVA
Nr. 243 din 11.08.2021

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție fata de rețelele edilitare
- înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei Sinaia în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice alte funcțiuni în afara celor permise
- schimbarea destinației construcției pentru alte activități
- anexe pentru creșterea animalelor și păsărilor domestice pentru consum sau producție
- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată amenajării drumurilor conform profilelor propuse

Art. 7 - Interdicții temporare

• până la întocmirea unui Studiu geotehnic aprofundat, verificat AI

• oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor sau în intersecțiile ce necesită amenajare până la realizarea acestora

• autorizația de construire se va elibera după / concomitent cu amenajarea drumurilor de acces și executarea rețelelor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

• desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)

• orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitutiile impuse;

• orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

• amplasarea către drumurile publice a construcțiilor cu aspect dezagreabil (magazii, coteț, deșeuri menajere)

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de 1 ½ oră la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Art.10 - Amplasarea față de drumurile publice

Conform Studiului de circulație, pentru Aleea Teodor Neculuță s-a stabilit un profil 6,50 ÷ 7,50 m între aliniamente.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul la Aleea Teodor Neculuță
- 1,00 m / aliniamentul la aleea pietonală de la nord

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei (proprietatea Gladcă)

- 3,00 m / limita de est și sud

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ
AVIZAT
CJ
AVIZUL UNIC C.T.A.T.U.
CRAIOVA
Nr. 2643 din 11.12.2024
SEMNĂTURA

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul la teren se va asigura dinspre str. Mănăstirii prin Aleea Teodor Neculuță amenajată conform profilului propus „d' – d''" (vezi capitolul „Zona căi de comunicație rutieră" – „Ccr" din prezentul RLU !!)

Art. 14 - Accese pietonale

Prescripții generale :

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă rezidențială
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță

Art. 15 – Parcaje

- Locurile de parcare (proprietari, vizitatori) se vor asigura strict în cadrul proprietății

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

În cazul terenului studiat, echiparea cu utilități (energie electrică, apă și gaze) se va rezolva prin racordarea directă sau extinderea rețelelor existente în zonă.

Pentru evacuarea apelor menajere, se propune racordarea la conducta de canalizare din str. Eroilor

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Prescripții generale :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public și privat (incinta studiată);
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU (citat) :

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de forma de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

- Se admit dezmembrări de terenuri pentru modernizarea drumurilor, după caz

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- **S/D+P+1+M**; Hmax coamă = 13 m; Hmax cornișă = 9 m de la cota teren amenajat (CTA)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală și arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul specificului local și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- se va asigura o tratare similare tuturor fațadelor aceleiași clădiri
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen balustrii, cariatide, colonade, placări cu finisaje strident - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- modul de executare a acoperișului : șarpantă (panta maximă 55 %); învelitoare : țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „turnulețe", „pagode") sau lucarne agresive; se interzice azbocimentul și tabla strălucitoare de aluminiu
- tâmplărie : de preferință lemn stratificat cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe bombate sau reflectorizante
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și paza din lemn sau

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 35 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 1,05**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

Art. 23 - Spaţii verzi şi plantate

Se va acorda o atenţie deosebită modului de compoziţie peisagistică şi asociere a speciilor vegetale, astfel încât să se obţină o imagine cât mai variată pe întreaga perioadă a anului - prin folosirea amestecului de esenţe, culori, forme şi dimensiuni.

- Plantaţiile trebuie să creeze o atmosferă de bună dispoziţie prin varietatea şi coloristica plantelor (arbori de mici dimensiuni, arbuşti cu frunzişuri în diverse nuanţe de culori deschise).
- Conform PUZ, spaţiile verzi vor ocupa un procent de 45% (469,80 mp) din suprafaţa incintei propr. Gladcă

Art. 24 - Împrejmuiri

- transparente/decorative la drum, eventual dublate de gard viu (Hmax=1,80 m)
- opace pe celelalte laturi (Hmax=2,00 m)
- materiale de construcţie (admise la aliniament) : lemn, fier forjat, piatră
- se vor evita culorile stridente, încrustaţii sau placări mozaicate şi excesele ornamentale
- se admit sisteme de protecţie contra intruzinilor şi instalaţii de supraveghere şi monitorizare
- porţile se vor deschide spre incintă

„Ccr" – ZONA CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERE

Se referă la suprafaţa de 1593 mp [1362 mp (drumuri şi alei existente) + 231 mp (cedări pentru modernizare conform profil „d' – d'")]

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂŢI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcţionale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcţiunea dominantă a zonei

- construcţii şi amenajări pentru căi de comunicaţie rutieră

Art. 3 - Funcţiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulaţie
- echipare edilitară
- spaţii verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicaţie rutieră
- reţele tehnico – edilitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiţii

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie :
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare
  - să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă)
  - să respecte normele tehnice de proiectare, execuţie şi exploatare, prescripţiile şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcţionare şi posibilităţile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcţie care prin destinaţie, conformare, volumetrie şi estetică impietează asupra desfăşurării în bune condiţii a funcţiunii dominante : construcţii provizorii, chioşcuri, panouri publicitare,anexe gospodăreşti,etc.
- orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecţiilor
  - realizarea spaţiilor de parcare
  - realizarea traversărilor pietonale
- pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră se interzic :
  - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
  - amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate
  - terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri, etc.
- în zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
  - construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
  - panouri independente de reclamă publicitară
  - amenajări provizorii sau instalări de chioşcuri
  - obturarea cu mobilier urban a acceselor şi pasajelor carosabile
  - staţionarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
  - amplasarea unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi/sau prezintă risc de incendiu / explozie

Art. 7 - Interdicţii temporare

- orice construcţie în zonele de interdicţie temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecţii, extinderi şi modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente şi realizarea drumurilor propuse se va face pe baza unor documentaţii de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 - Interdicţii permanente

- orice fel de construcţie care prin destinaţie, conformare, volumetrie şi estetică impietează asupra desfăşurării în bune condiţii a funcţiunii dominante : construcţii provizorii, chioşcuri, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea faţă de punctele cardinale
Art. 10 - Amplasarea faţă de drumurile publice
Art. 11 - Amplasarea faţă de aliniamentele la drum
Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza dinspre str. Mănăstirii prin Aleea Teodor Neculuţă, amenajată conform profil propus „d' – d'" (6,50 ÷ 7,50 m) :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 0,50 + 1,50 m : trotuar, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
- 0,50 m : şanţ, pe partea stângă

Notă : Zona din dreptul accesului în incinta beneficiarului va fi amenajată ca platformă de întoarcere (12 x 8 m), iar restul Aleii va fi blocat pentru circulaţia auto.

Art. 13 - Accese pietonale

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarul Aleii Teodor Neculuță, amenajată conform profil „d' - d''.

Art. 15 – Parcaje

Este interzisă parcarea/staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, atât în timpul execuției cât și al utilizării obiectivului propus.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 – Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente
Art. 17 – Realizarea de retele tehnico - edilitare
Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- conform prevederilor de la articolele similare de la zona „L"

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea
Art. 20 – Înălțimea construcțiilor
Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor
Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului
Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului
- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

Art. 23 – Spații verzi
Art. 24 – Împrejmuiri
- nu e cazul

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 27 D

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ
CRAIOVA
ANEXA LA AVIZUL UNIC C.T.A.T.U. CRAIOVA
Nr. 2643 din 11.08.2021
Arhitect șef

0. INCADRARE IN TERITORIU

IMAGINE SATELITARA PRELUATA

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184			
NUME		SCARA	1/5000
SEF PROIECT	arh. Andreea Rauchi	DATA	IUN 2021
PROIECTAT	arh. Andreea Rauchi		
DESENAT	arh. Andreea Rauchi		

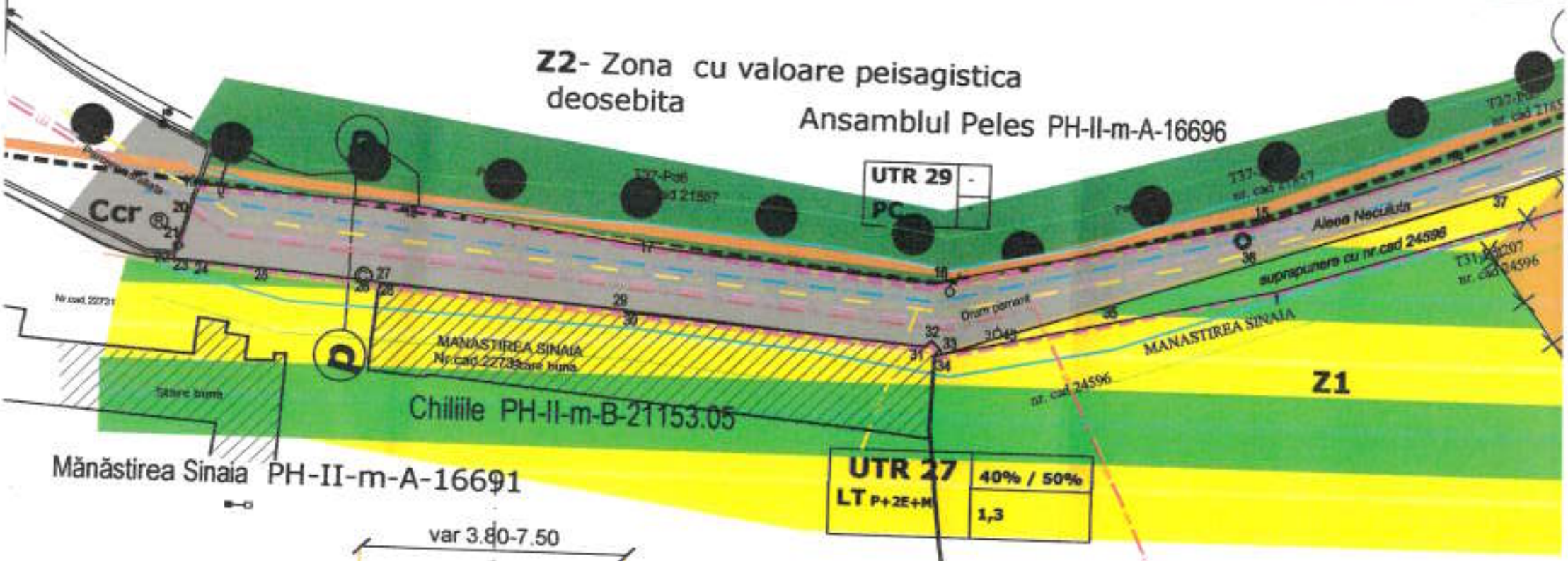
BLADCĂ DRAGOȘ și BLADCĂ MIHAELA - ELENA

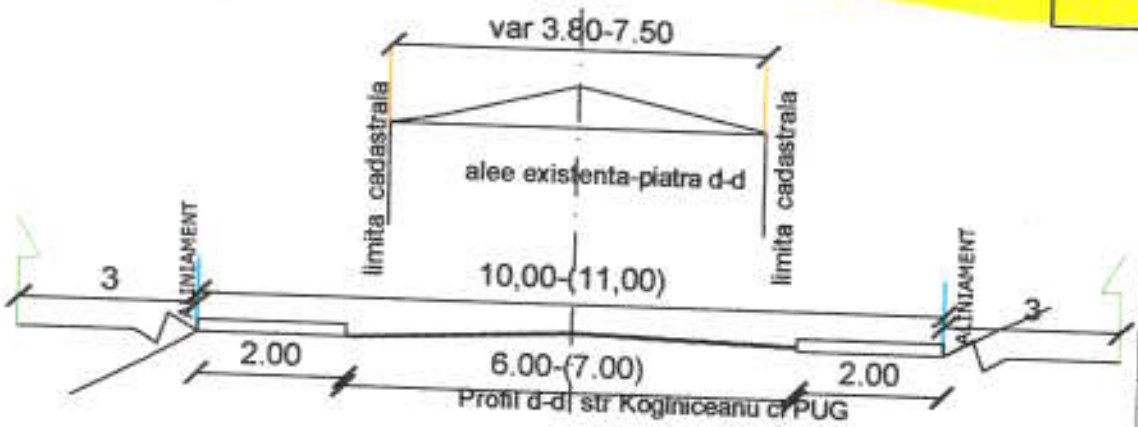
PROIECT NR.

FAZA PUZ

INCADRAREA IN LOCALITATE

PLANȘA NR. 0





BILANŢ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - pe zone funcţionale, conform PUG :

Destinaţia urbanistică (zona funcţională)	mp	%
- zona gospodărie comunală – „G"	1081	35,06
- zone locuinţe şi funcţiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism – „LT"	641	20,78
- zonă căi de comunicaţie rutieră – „Cr"	1362	44,16
TOTAL TEREN STUDIAT	3084	100,00

UTR 29	-
PC	-

UTR 27	40% / 50%	UTR 27	-
LT P+2E+M	1,3	G27	-

UTR 24	25%
C 5	0.8-1.0

1. SITUATIA EXISTENTA

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA

ANEXA LA AVIZUL UNIC A.T.A.T.U. PRAHOVA

Nr. 2643 / 11.08.2021

LEGENDA

- Limita UTR
- Zona de studiu
- Limita amplasament
- Aliniament existent
- Regim de aliniere existent
- Aliniament cf PUG
- Regim aliniere cf PUG

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona centrala
- Zona de locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant odihna recreere turism LT
- Zona de parcuri si dotari sportive/Ansamblul Peles PC PH-II-m-A-16686
- Zona gospodarie comunala G
- Monumente istorice, de arhitectura, memoriale
- Cai de comunicatie (pietonale/rutiere) Ccr

REGLEMENTARI

- Z1 - Rezervatie de arhitectura Ansamblul Urban I" - indicativ PH-II-a-B-16631
- Z2- Zona cu valoare peisagistica deosebita
- Zone protejate dpdv sanitar

MATERIALE DE CONSTRUCTII

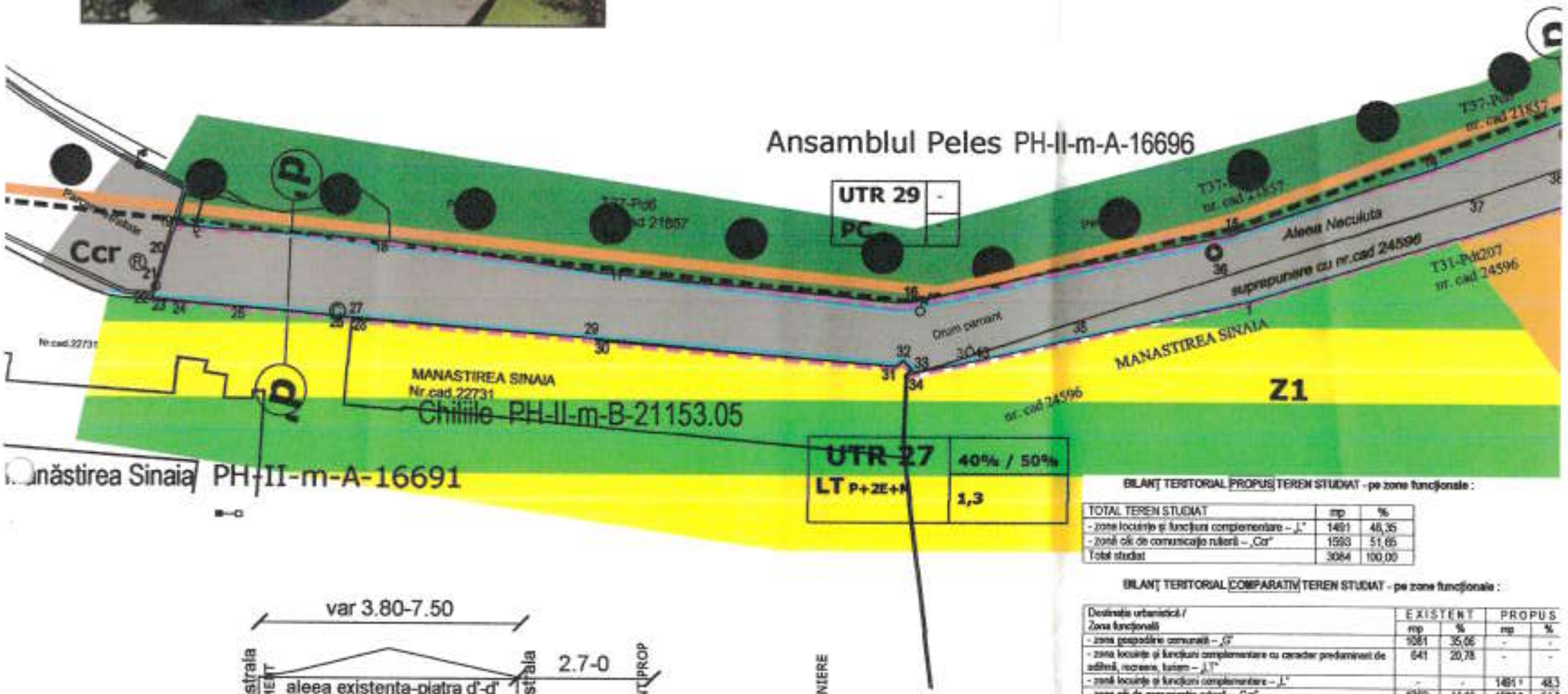
- Semidurabile

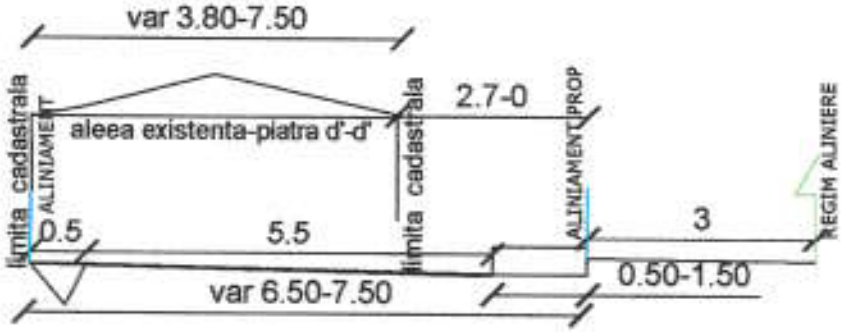
ECHIPARE EDILITARA - existent

- Linie electrica in cablu subteran de medie tensiune 6kV
- Linie electrica in cablu subteran de joasa tensiune 0.4kV
- Conducta apa O.I. 400 mm
- Conducta apa O.I. 150mm
- Conducta distributie gaze naturale O.I. 6"PR

„Ansamblul Urban I" - indicativ PH-II-a-B-16631, poz. 718 din LMI/2015

S.C. ARHIDAR PLAN S.R.L.





Profil aleea T Neculuta d'-d' cf studiu de circulatie

BILANȚ TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
- zone locuințe și funcțiuni complementare – „L"	1491	48,35
- zonă căi de comunicație rutieră – „Cr"	1593	51,65
Total studiat	3084	100,00

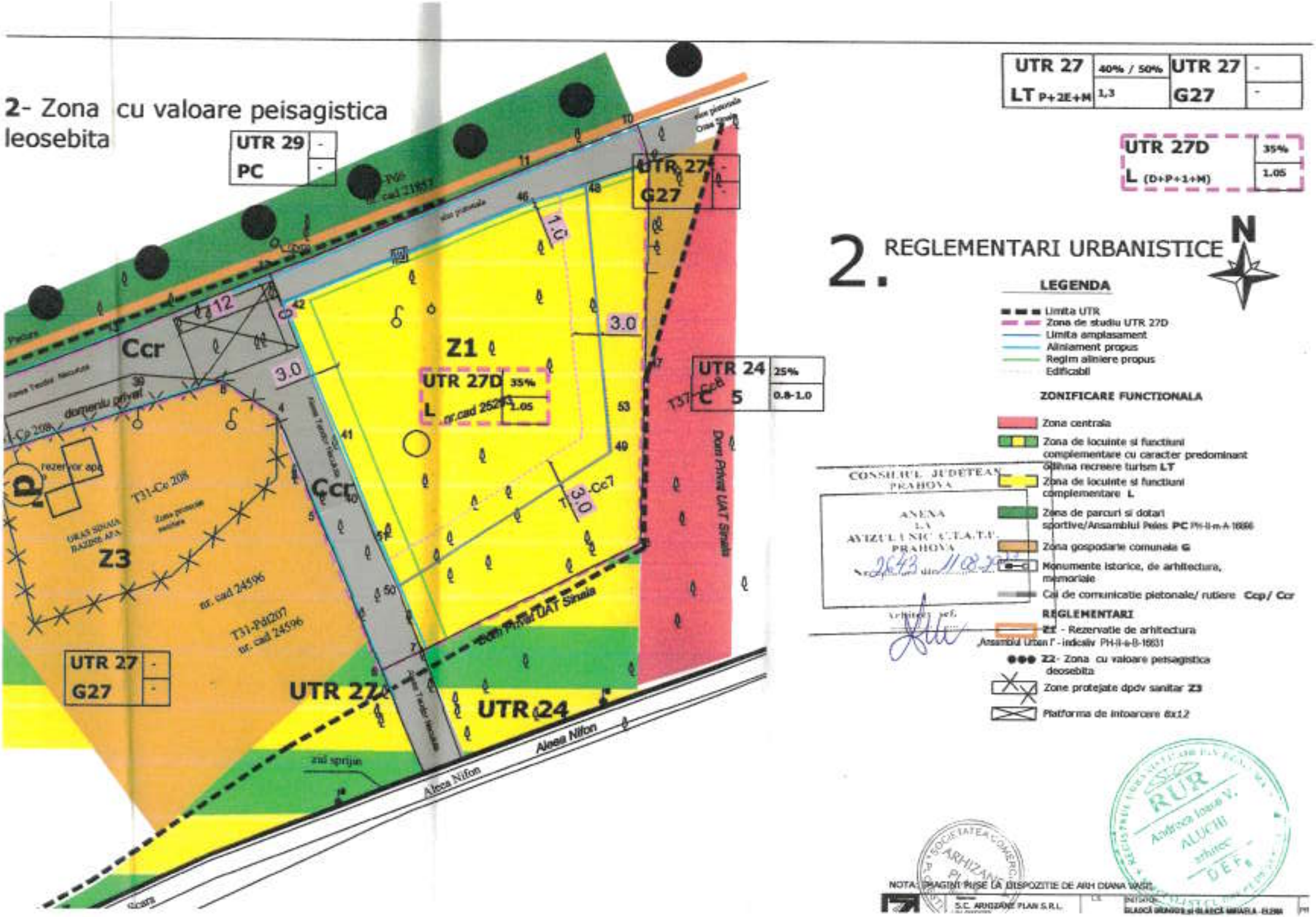
BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

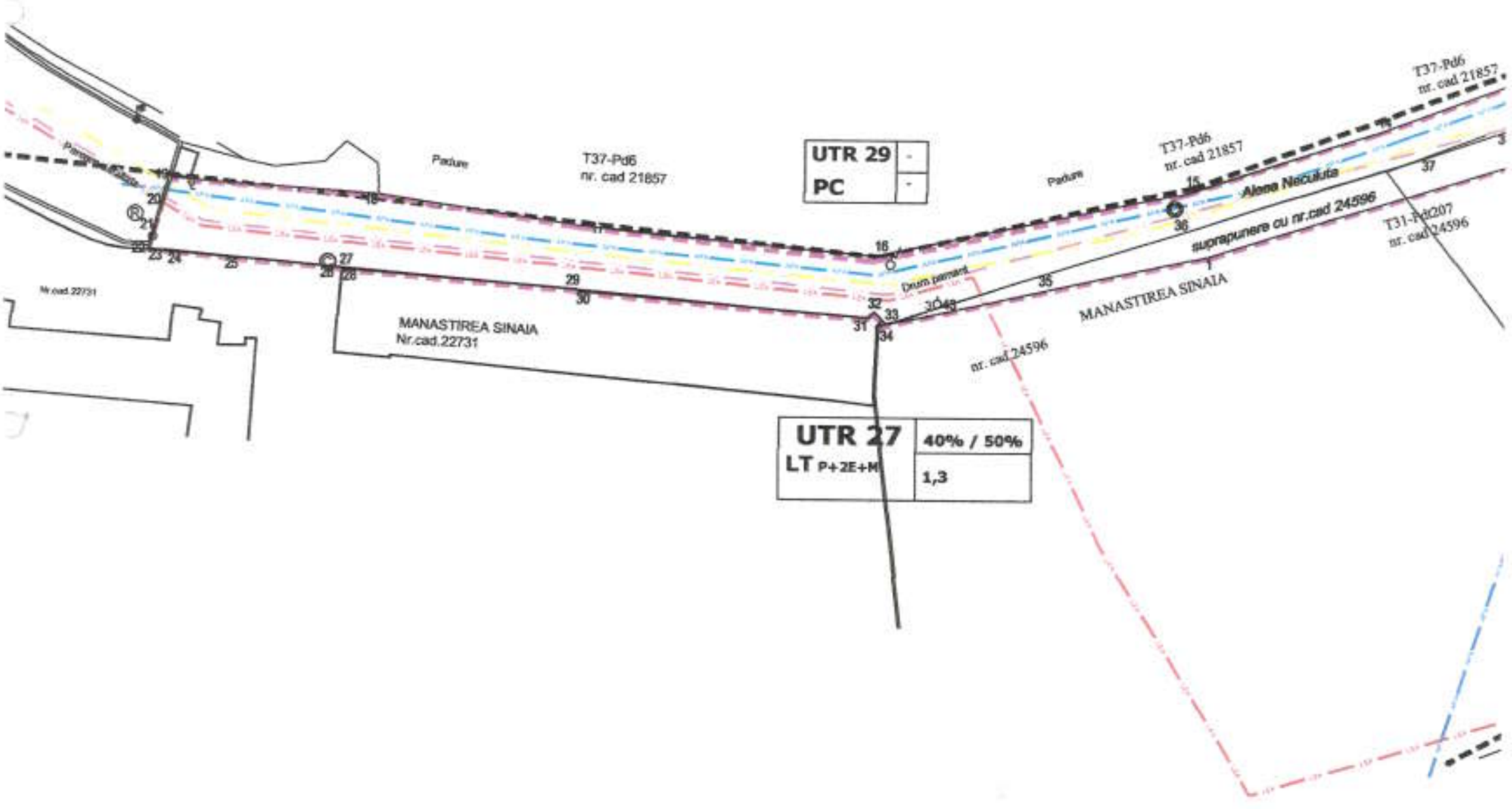
Destinație urbanistică / Zona funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona gospodărie comunală – „G"	1081	35,06	-	-
- zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism – „LT"	641	20,78	-	-
- zonă locuințe și funcțiuni complementare – „L"	-	-	1491 [1]	48,3
- zona căi de comunicație rutieră – „Cr"	1362	44,16	1593 [2]	51,6
Total studiat	3084	100,00	3084	100,0

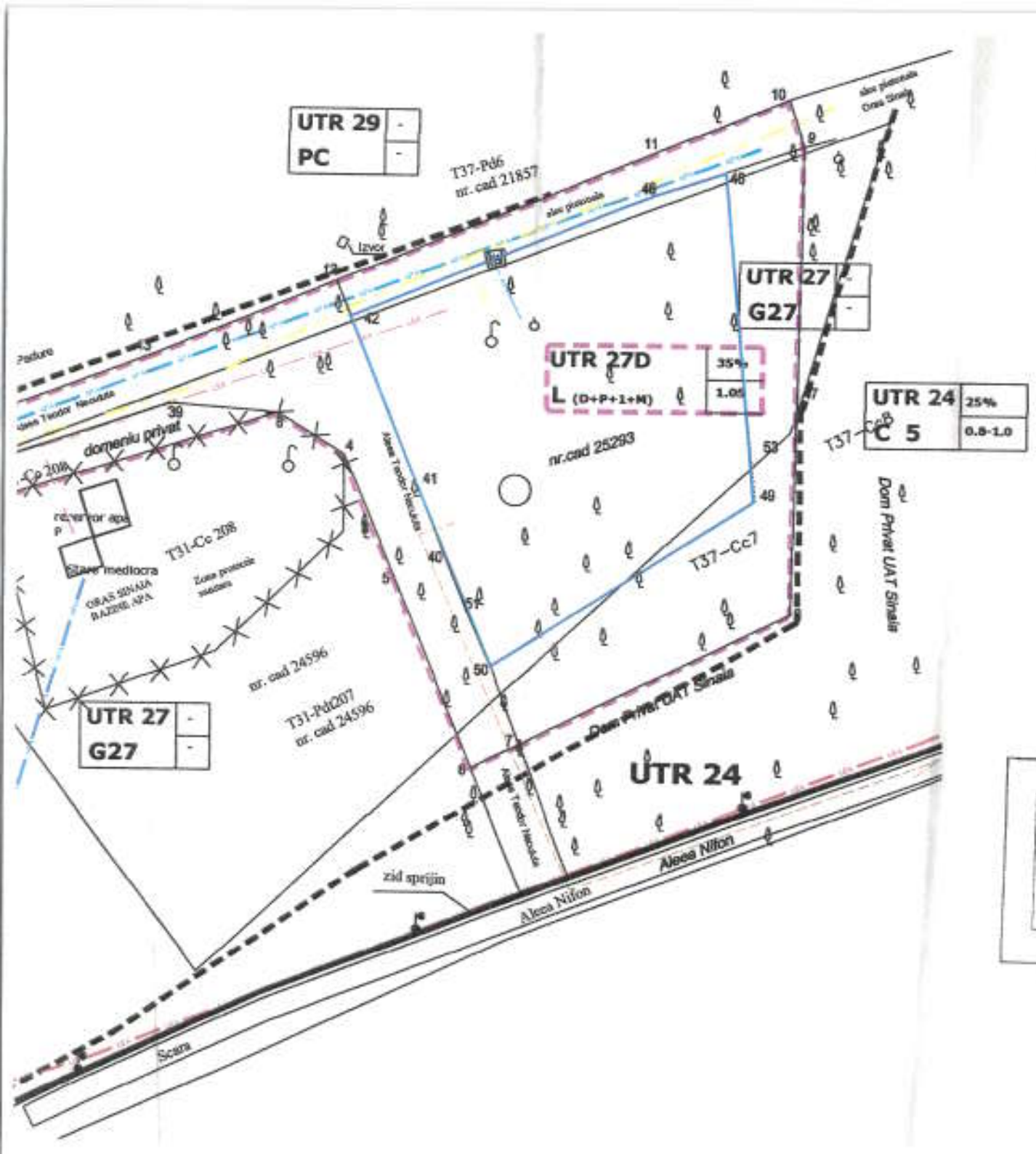
[1] 1044 (proprietate beneficiar) + 447 (rest domeniu privat oraș Sinaia)
[2] prin cedere total 231 mp, din care : 149 (din teren Mănăstire) + 82 (din teren rezervor)

BILANȚ TERITORIAL PROPUS – posibilități de ocupare a incintei :

TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE GLADCĂ	mp	%
	1044,00	100
- clădiri (rezidire)	365,40	35
- circulații	208,80	20
- spații verzi	469,80	45


2- Zona cu valoare peisagistica leosebita
UTR 29 -
PC -
UTR 27 40% / 50%
LT P+2E+M 1,3
UTR 27 -
G27 -
UTR 27D 35%
L (D+P+1+M) 1.05
2. REGLEMENTARI URBANISTICE
N
LEGENDA
Limita UTR
Zona de studiu UTR 27D
Limita amplasament
Aliniament propus
Regim aliniere propus
Edificabil
ZONIFICARE FUNCTIONALA
Zona centrala
Zona de locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant
Zona de locuinte si functiuni complementare L
Zona de parcuri si dotari sportive/Ansamblul Peles PC
Zona gospodarie comunala G
Monumente istorice, de arhitectura, memoriale
Cai de comunicatie pietonale/ rutiere Ccp/ Ccr
REGLEMENTARI
Z1 - Rezervatie de arhitectura
Ansamblul Urban I - indicativ PH-II-a-B-16631
Z2- Zona cu valoare peisagistica deosebita
Zone protejate dpdv sanitar Z3
Platforma de intoarcere 6x12
UTR 24 25%
C 5 0.8-1.0
Z1
UTR 27D 35%
L nr.cad 25279 1.05
Z3
UTR 27 -
G27 -
UTR 22
UTR 24
Ccr
Ccp
T31-Co 208
T31-Cc7
T31-Pd207
nr. cad 24596
domeniu privat
Drum Privat DAT Sinaia
Alleea Nifon
zid sprijin
rezervor apa
CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
ANEXA LA AVIZUL UNIC C.T.A.T.U. PRAHOVA
RUR
Andreea Ioana V. ALUCHII
arhitect
DEF


UTR 29
PC
-
-
Pasune
T37-Pd6
nr. cad 21857
Pasune
T37-Pd6
nr. cad 21857
T37-Pd6
nr. cad 21857
Aleea Neculuta
suprapunere cu nr.cad 24596
T31-Pd207
nr. cad 24596
Drum pietruit
MANASTIREA SINAIA
Nr.cad.22731
MANASTIREA SINAIA
nr. cad 24596
UTR 27
LT P+2E+M
40% / 50%
1,3



UTR 27	40% / 50%	UTR 27	-
LT P+2E+M	1.3	G27	-

3. REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

UTR 27D	35%	
L (D+P+1+M)	1.05	

N

LEGENDA

- Limita UTR
- Zona de studiu
- Limita amplasament

REGLEMENTARI

- Zone protejate dpdv sanitar

ECHIPARE EDILITARA - existent

- Linie electricain cablu subteran de medie tensiune 6kV
- Linie electricain cablu subteran de joasa tensiune 0.4kV
- Conducta apa O.L. 400 mm
- Conducta apa O.L 150mm
- Conducta distributie gaze naturale O.L 6"PR

ECHIPARE EDILITARA - propus

- Bransament electric
- Bransament apa
- Bransament gaz
- Retea canalizare propusa

CONSILIUL JUDETEAN DOLJ CRAIOVA

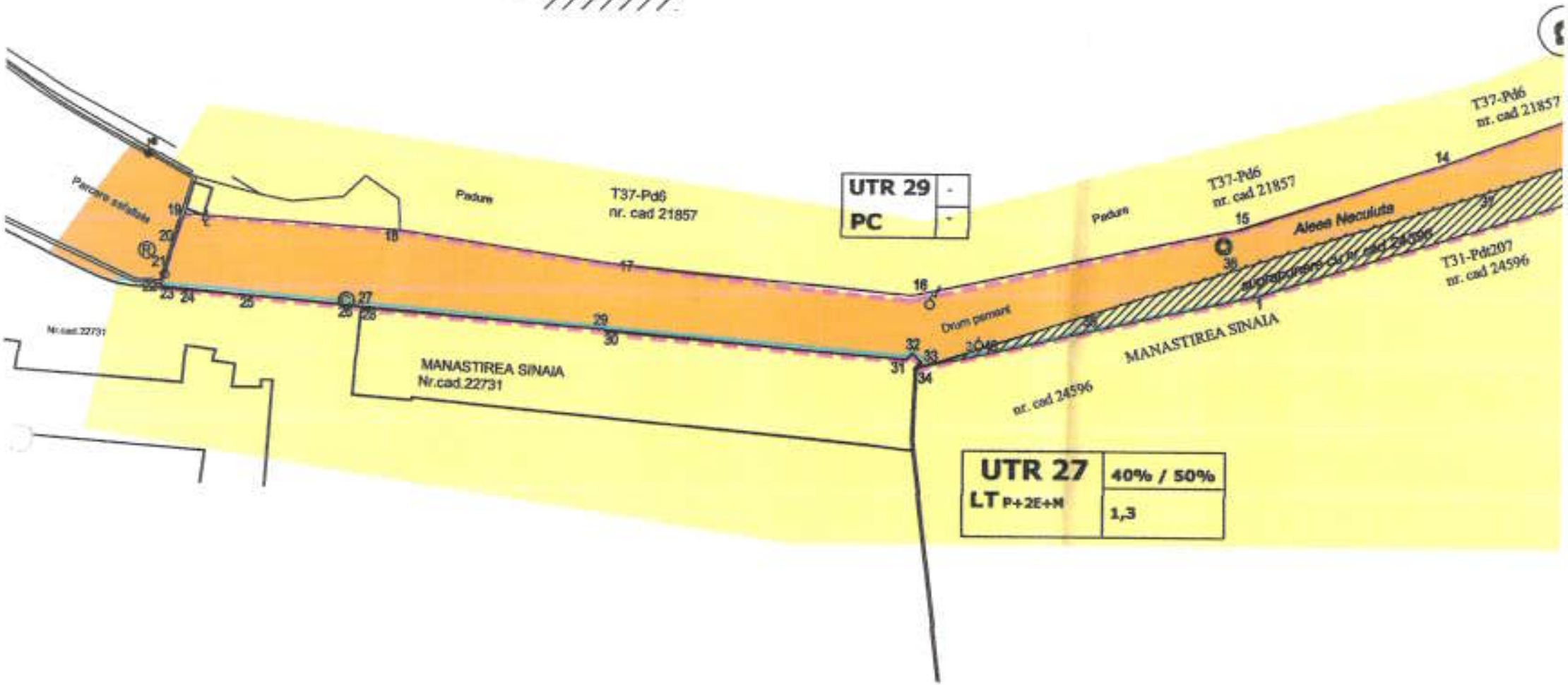
ANEXA LA AVIZUL UNIC C.T.A.T.U. CRAIOVA Nr. 2443 din 11.08.2021

Arhitect sef

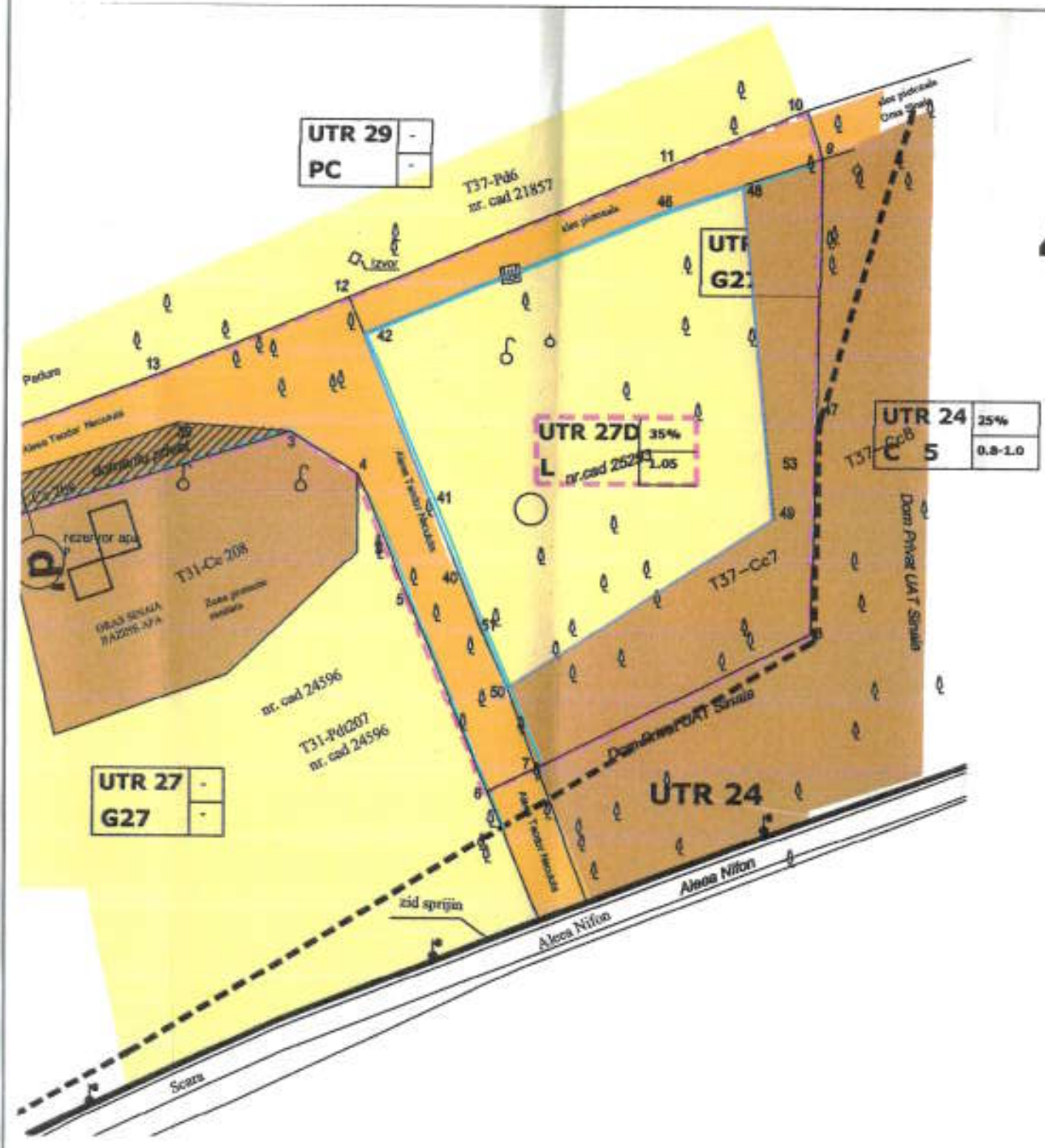
S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Radului 76 tel. 0745-681184

RUR Andreea Laura V. ARHITECT

Profil aleea T Neculuta d'-d' cf studiu de circulatie



4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



UTR 27	40% / 50%	UTR 27	-
LT P+2E+M	1,3	G27	-

UTR 27D	35%
L (D+P+1+M)	1.05

N

LEGENDA

- Limita UTR
- Zona de studiu UTR 27D
- Limita amplasament
- Aliniament propus

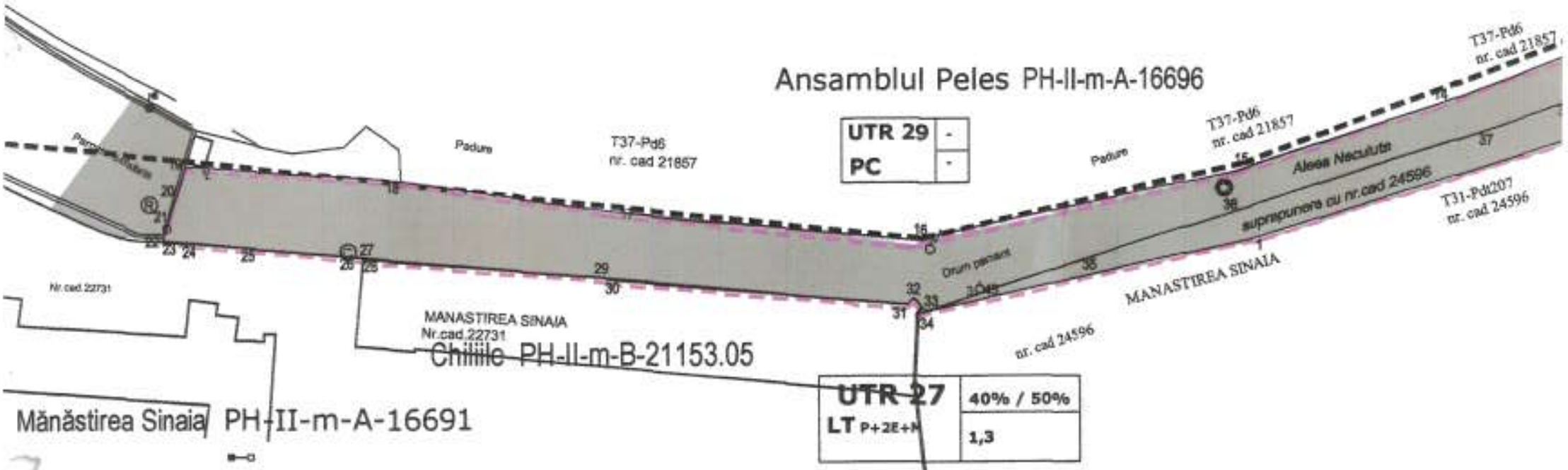
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Proprietate publica de interes local
- Proprietate privata de interes local
- Proprietate privata a persoanelor fizice/juridice
- Teren alocat pt largire str
  82mp la rezervor, 149mp teren prop particulara

CONSILIUL JUDETEAN CRAIOVA
ANEXA LA AVIZUL NR. C.T.A.T.U. CRAIOVA
Nr. 2643 din 11.08.2021
Arhitect sef,

RUR Judetul Dolj Aleea Ion V. Alexiu nr. 3 Craiova

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel.:0745-661184		autor: BLAGA BOGDAN si BLAGA MIHAELA ELENA


Ansamblul Peles PH-II-m-A-16696
UTR 29
PC
Padure
T37-Pd6
nr. cad 21857
Alee Neculuta
suprapunere cu nr.cad 24596
T31-Pd207
nr. cad 24596
Drum pietruit
MANASTIREA SINAIA
Nr.cad.22731
Chiliile PH-II-m-B-21153.05
UTR 27
LT P+2E+M
40% / 50%
1,3
Mănăstirea Sinaia PH-II-m-A-16691

5. PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA

LT P+2E+M	1,3	G27	-

UTR 27D	35%
L (D+P+1+M)	1.05

N

LEGENDA

- Limita UTR
- Zona de studiu UTR 27D
- Limita ampleasament
- Aliniament propus
- Regim aliniere propus
- Spatii verzi amenajate
- Imobil propus
- Circulatii incinta/ strazi
- Platforma de intoarcere 8x12

UTR 24	25%	
C 5	0.8-1.0	

UTR 29 | - | PC | -

UTR 27 | - | G27 | -

Locuinta propusa S/D+P+1+M nr.cad 25293

T37-Pd6 nr. cad 21857

T31-Cc 208

T37-Cc7

T37-Cc8

domeniu privat UAT Sinaia

Drum Privat UAT Sinaia

nr. cad 24596

T31-Pd207 nr. cad 24596

rezervor apa

ORAS SINAIA BAZINE APA

Zona protectie sanitara

Padure

Aleea Teodor Neculuta

zid sprijin

Aleea Nifon

Scara

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA

ANEXA LA AVIZUL NR. C.T.A.T.A. PRAHOVA

Nr. 2643 din 11.08.2021

Arhitect sef

DESFASURARE STRADALA ALEEA T. NECULUITA

NOTA: IMAGINI PUSE LA DISPOZITIE DE ARH DIANA VASII

S.C. ARHIDOMUS PLAN S.R.L. PLOIESTI, str. Razboieni 76 D, tel. 0745-681184			INITIATOR: GLADCĂ DRAGOȘ și GLADCĂ MIHAELA-ELENA
DATA/DATA	NUME	Semnătura	SCARA
	arh. Adriana Ana		