



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### *aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL*

„SCHIMBARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU  
CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNA, RECREERE, TURISM IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII”

Str. Manastirii, nr. 2, orasul Sinaia, judetul Prahova

### 1. DISPOZITII GENERALE

#### 1.1. Baza legala a elaborarii

Regulamentul urbanistic a fost elaborat in baza Legii 50/1991 (actualizata), a Ordinului M.L.P.A.T. nr.1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HGR 525/1996 si Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000.

#### 1.2. Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in Regulament Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg terenul reglementat, ce face obiectul prezentului P.U.Z. „SCHIMBARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNA, RECREERE, TURISM IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII”, str. Manastirii, nr. 2, orasul Sinaia, judetul Prahova.

Amplasamentul reglementat ( $S_{reglementat}=3795mp$ ;  $S_{studiat}=7220mp$ ) este incadrat prin P.U.G.-ul orasului Sinaia in zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, recreere, turism, respectiv categoria de folosinta curti-constructii.

### 2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prezentul Regulament urbanistic respecta prevederile documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. Sinaia nr. 50/30.05.2000, actualizat cu H.C.L. Sinaia nr. 41/31.03.2006 si prelungire valabilitate P.U.G. aprobata prin H.C.L. Sinaia nr. 231/30.11.2010.

In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament.

### 3. DIVIZIUNEA TERENULUI

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizata prin prezenta documentatie urbanistica este necesara schimbarea incadrarii functionale a terenului in **Zona institutii si servicii**, respectiv, **IST - Subzona complexe si unitati turistice**, avand destinatia principala de hotel.

De asemenea, se propune largirea profilului strazii Manastirii, strada de categoria a III-a, conform prescriptiilor Planului Urbanistic General in vigoare. Astfel, din terenul reglementat se rezerva o suprafata de teren de 140mp pentru realizarea acestui Obiectiv de Utilitate Publica.

De asemenea, se propunerea crearea noului U.T.R. 27.1., in suprafata de 3795mp, compus din terenul aflat in proprietatea privata a S.C. MOUNTAIN PROJECT S.R.L.

Conform propunerii orientative exprimate grafic in plansa numarul 6, „Propunere orientativa”, anexata documentatiei, se creeaza urmatorul bilant teritorial raportat la suprafata terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
Ocupat de constructii	1898mp	50,0%
Alei pietonale	542mp	14,3%
Alei carosabile / parcare	406mp	10,7%
Spatii plantate	949mp	25,0%
<b>TOTAL</b>	<b>3795mp</b>	<b>100%</b>

**Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole:**

**Capitolul 1 – GENERALITATI:**

- Art. 1. – *Tipurile de subzone functionale;*
- Art. 2. – *Funciunea dominanta a zonei;*
- Art. 3. – *Funciunile complementare admise ale zonei;*

**Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA:**

- Art. 4. – *Utilizari permise;*
- Art. 5. – *Utilizari permise cu conditii;*
- Art. 6. – *Utilizari interzise;*
- Art. 7. – *Interdictii temporare;*
- Art. 8. – *Interdictii definitive;*

**Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**

**3.1. Regule de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

- Art. 9. – *Orientarea fata de punctele cardinale;*
- Art. 10. – *Amplasarea fata de drumurile publice;*
- Art. 11. – *Amplasarea fata de cai ferate;*
- Art. 12. – *Amplasarea fata de aliniament;*
- Art. 13. – *Amplasarea in interiorul parcelei;*

**3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

- Art. 14. – *Accese carosabile;*
- Art. 15. – *Accese pietonale;*

**3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:**

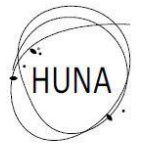
- Art. 16. – *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente;*
- Art. 17. – *Realizarea de retele edilitare;*

**3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:**

- Art. 18. – *Parcelarea;*
- Art. 19. – *Inaltimea constructiilor;*
- Art. 20. – *Aspectul exterior al constructiilor;*
- Art. 21. – *Indicatori urbanistici maximali;*

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:**

- Art. 22. – *Parcaje;*
- Art. 23. – *Spatii verzi si plantate;*
- Art. 24. – *Imprejmuiri.*



---

#### **4. SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT**

Nu se admit derogari de la regulament.

Prevederile din acest capitol vor fi corelate cu capitolul «Reglementari» din memoriul general si plansele 3,4,5,6 si 7.

## **IS – Zona institutii si servicii.**

### Cap. 1 – GENERALITATI

#### **ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE.**

##### **IST– Subzona complexe si unitati turistice.**

#### **ART. 2. – FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI.**

**Funciunea dominanta** a zonei este reprezentata de institutii si servicii de interes general, , fiind compusa din:

- Constructii pentru turism;
- Constructii administrative;
- Constructii comerciale.

#### **ART. 3. – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.**

**Funciunile complementare** admise ale zonei:

- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile si pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico–edilitare si constructii aferente.

### Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ART. 4. – UTILIZARI PERMISE.**

- Servicii turistice: hotel;
- Comert: comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica, cofetarii, ceinarii, bufet, restaurante etc.;
- Servicii si functiuni complementare zonei: spa etc.;
- Constructii anexe care deservesc functiunea de baza (magazii, garaje si alte asemenea);
- Accese carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi amenajate, retele tehnico–edilitare, imprejmuiri.

#### **ART. 5. – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII.**

Nu este cazul.

#### **ART. 6. – UTILIZARI INTERZISE.**

- Orice functiuni de reconversie ce pot afecta structura de rezistenta, arhitectura exterioara si aspectul general al Vilei Silva;
- Activitati comerciale de tip supermarket, ateliere auto, depozitare, alte activitati ce presupun trafic auto excesiv, noxe, zgomot, activitati improprii vecinatatii cu monumente istorice si edificiul de cult;
- Activitati poluante, generatoare de riscuri tehnologice, sau incomode prin traficul generat ;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;
- Activitati de depozitare industriala, depozitare <<en-gros>> ;



- Depozitarea de substante inflamabile sau toxice ;
- Depozitarea de fier vechi si de materiale reciclabile ;
- Unitati zootehnice ;
- Statii de epurare a apelor uzate si a depozitelor controlate de deseuri solide;
- Pastisele arhitecturale aplicate la constructiile nou propuse;
- Amplasarea dotarilor, echipamentelor si instalatiilor pe fatadele principale, pe zona sarpantelor cu precadere pe liniile perspectivelor consacrate spre manastire din traseul strazii Manastirii, atat dinspre aleea Oituz, cat si in linia directa spre poarta
- Lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora ;
- Orice alte functiuni in afara celor premise;
- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele rezervate pentru largirea profilului strazii Manastirii.

### Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### **3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

##### **ART. 7. – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.**

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor de orientare fata de punctele cardinale si se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei.

Pentru toate categoriile de constructii comerciale orientarea se va face astfel incat sa se asigure insoirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Pentru toate categoriile de constructii de turism, spatiile tehnice si anexele se vor orienta spre nord.

##### **ART. 8. – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.**

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectului strazii Manastirii, prevazute prin prezenta documentatie P.U.Z.

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectul de drum reglementat prin prezenta documentatie urbanistica.

Aliniamentul propus va respecta distanta minima de 5,5m fata de axul strazii Manastirii.

##### **ART. 9. – AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE.**

Nu este cazul.

##### **ART. 10. – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT.**

Respectand profilul strazii Manastirii propuse, cladirile vor fi retrase fata de aliniamentul propus la o distanta minima de **3,00m**.

##### **ART. 11. – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu.



Sustinerea fondului construit constituit istoric existent va fi realizata prin inserarea de constructii pe lotul studiat in spiritul pastrarii perspectivelor consacrate spre manastire din traseul strazii Manastirii, atat dinspre aleea Oituz, cat si in linia directa spre poarta, astfel:

- pe partea nord-estica dispunerea volumelor se va face in retragere de la aliniamentul la Aleea Oituz pentru prezervarea imaginii emblematice a cerdacului de lemn de pe latura estica a manastirii;

- pe linia strazii Manastirii, segmentul nord-vestic, dispunerea volumelor se va face cu o retragere de 3m de la aliniamentul strazii Manastirii – considerat cu largirea strazii;

- pe partea nordica, dispunerea volumelor se va face cu retrageri de 5m (parter P) si minim 7m de la etajele superioare de la aliniamentul Aleii Nifon

Dispunerea dotarilor, echipamentelor si instalatiilor se va face in zona centrala a imobilului si spre aleea Oituz, cu realizarea unor amenajari si sistematizari care sa le ascunda – curti tehnice ingropate, parapeti, atice etc.

Este interzisa amplasarea de dotari de tip piscine, echipamente si utilaje pe frontul Aleilor Nifon si Oituz si a strazii Manastirii.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- fata de limitele de proprietate laterale si posterioara edificabilul propus va fi retras la o distanta minima de **3,00m**;

- fata de limita de proprietate dinspre piateta Manastirii edificabilul propus va fi retras la o distanta minima de **5,50m**;

Fata de cladirea existenta pe teren edificabilul propus va fi amplasat la o distanta minima de **5,00m**.

Nivelurile subterane (demisol si subsol), impreuna cu scarile de acces direct din incinta, pot fi realizate in spatiul dintre limitele de proprietate si limita edificabilului propus.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Se va pastra accesul principal auto si pietonal, existent, din strada Manastirii si accesul pietonal din Aleea Nifon, din zona piatetei publice, ce prezerva amintirea accesului in fosta vila Iordache Ionescu.

Este permisa extinderea platformei de acces existente, ce asigura accesul la Vila Silva din strada Manastirii, pe partea sud-estica.

Este permisa inchiderea accesului secundar pe lot (spre zona constructiilor parazitare) din strada Manastirii si asigurarea accesului in acesta zona doar din incinta imobilului.

#### **ART. 12. – ACESE CAROSABILE.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

#### **ART. 13. – ACCESE PIETONALE.**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:**

##### **ART. 14. – RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Pentru realizarea de constructii se poate deroga de la prevederile aliniatei anterioare cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu, se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

##### **ART. 15. – REALIZAREA DE RETELE EDILITARE.**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului construit si amenajat din intravilanul localitatii se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea echipamentelor tehnice prevazute anterior, se executa in varianta de amplasare subterana, ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen, pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Montarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

### **3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:**

#### **ART. 16. – PARCELAREA.**

Nu este cazul.

#### **ART. 17. – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.**

Se va asigura un regim de inaltime incadrat in maxim 14m (de la cota +/-0,00 a vilei Silva) cu mentinerea inaltimii la cornisa a vilei Silva (~11,5m) catre strada Manastirii, segmentul vestic, si cu asigurarea, in retragere, a conurilor de vizibilitate catre poarta si turnul clopotnita a manastirii. De asemenea, se va asigura regimul de inaltime incadrat in maxim 4m (de la cota CTA a Aleii Nifon) catre Aleea Nifon, in pandant cu frontul Manastirii Sinaia, si cu asigurarea, in retragere, a conului de vizibilitate catre manastire si turnul clopotnita, cu o crestere a regimului de inaltime spre interiorul lotului pana la un regim de inaltime incadrat in maxim 14m (de la cota +/-0,00 a vilei Silva).

Este permisa realizarea unui accent de inaltime, de tip belvedere H maxim coama=20m (de la cota +/-0,00 a vilei Silva), in zona fostului turn existent la inceputul secolului XX, astfel ca noile volumele propuse sa completeze ritmul secvential de inaltimi jucate, a fondului construit existent, constituit istoric, in parcursul strazii Manastirii (vezi turnurile specifice ale vilelor istorice).

Astfel, cu respectarea alineatelor anterioare, se va respecta urmatorul regim maxim de inaltime:

**Reg. H. maxim= S+D+P+2E+M**

**H. maxim = 20 metri** de la cota +/- 0,00 a vilei Silva

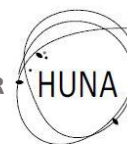
Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

#### **ART. 18. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.





Aspectul exterior al cladirilor noi va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii institutii si servicii, respectiv, destinatia de hotel.

Se va urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Anexele se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se va prezerva constructia existenta pe lot, numita vila Silva, cu recuperarea, restaurarea si reproducerea dupa model a elementelor decorative de lemn definitorii ale arhitecturii cladirii: balcoane, parapeti, jardiniere, tamplarii exterioare, console ale sageacului etc.

Se vor desfiinta constructiile parazitare de la sudul imobilului si a amenajarilor terenului de tenis.

Se va prezerva sistematizarea platformei "curtii de primire" de la cota inferioara a terenului ce asigura accesul la Vila Silva pe partea sud-estica.

Imaginea arhitecturala generala a constructiilor din cadrul imobilului se vor subordona aspectului arhitecturii specifice orasului Sinaia:

- invelitorile se vor realiza din foi tabla de zinc, cupru sau otel vopsit in camp electrostatic, montata in falt;
- mansardarile se vor realiza in volumetrii proportionate la scara intregului ansamblu propus, si nu vor depasi ca sectiune inaltimea unui nivel locuibil;
- realizarea mansardelor cu ferestre tip lucarna si limitarea folosirii la minimum posibil a ferestrelor de mansarda in planul acoperisurilor;
- folosirea de elemente decorative de lemn prelucrat, fier forjat, ceramica etc.;
- placaje exterioare de piatra naturala fasonata;
- cromatica generala se va alinia la cromatica cladirilor monument din imediata vecinatate.

Este permisa in imaginea arhitecturala a noilor constructii propuse:

- folosirea de materiale si solutii moderne de tip fatade ventilate in conditiile in care placajele fatadelor vor fi alese din materiale de buna calitate (placaje ceramice, materiale compozite de tip ceramic etc.) intr-o cromatica adecvata ce se va alinia la cromatica cladirilor monument din imediata vecinatate;
- folosirea de tamplarii de aluminiu cu rupere de punte termica intr-o cromatica adecvata si in textura satinata;
- folosirea fierului forjat in componenta amenajarilor exterioare intr-o proportie de maxim 50% din suprafata panourilor de lemn.

Este interzisa folosirea de materiale de finisaj ce nu corespund imaginii specifice istorice a zonei: materiale plastice poli carbonat, fibra sticla, foi de metal ambutisat (tigle metalice), placaje de marmura, granit, gresii fabricate, asfalt, foi de sticla reflectorizanta sau colorata etc.

Este interzisa folosirea de culori la fatade excesive, agresive, saturate.

#### **ART. 19. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.**

Pentru subzona complexe si unitati turistice din cadrului U.T.R.-ului 27.1 se propun urmatorii indicatori urbanistici maximali:

**P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 1,56**

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri:**

#### **ART. 20. – PARCAJE.**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Pentru calcularea necesarului de parcare se va tine cont de cerintele Hotararii Consiliului Local Sinaia 261/2006 privind amenajarea in interiorul proprietatii de catre viitorii proprietari de locuinte colective (blocuri, vile, case de vacanta), unitati de cazare si alimentatie publica, a unui anumit numar de locuri de parcare, modificata prin H.C.L. Sinaia nr. 186/2009 si H.C.L. Sinaia nr. 15/2018, respectiv: obligativitatea realizarii, in interiorul proprietatii sau in vecinatatea acesteia, de catre viitorii proprietari de unitati de cazare si alimentatie publica, a unui numar de locuri de parcare egal cu 50% din numarul de camere si/sau 50% din numarul meselor existente in spatiile de servire detinute. In zonele aglomerate la propunerea serviciului de urbanism si aprobarea comisiei de urbanism, numarul locurilor de parcare sa fie egal cu numarul de camere.

Parcarea autovehiculelor va fi facuta in cadrul lotului in zona platformei existente de la cota inferioara a terenului ce asigura accesul la Vila Silva pe partea sud-estica; tot din aceasta zona se va asigura accesul catre un garaj amenajat in cadrul volumelor constructiilor noi propuse.

Este interzisa amplasarea de locuri de parcare pe frontul strazii Manastirii, segmentul vestic si pe frontul Aleii Nifon.

#### **ART. 21. – SPATII VERZI SI PLANTATE.**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda etc. se inierbeaza si se planteaza.

Pentru constructii de turism vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

Se va asigura plantari adecvate cu arbori, arbusti, liane din specii specifice zonei Sinaia, sau aclimatizate cu succes in perioada premoderna si moderna (v. rozacee, vita de vie etc.).

Sunt interzise plantatiile de specii exotice ce pot implica un aspect nenatural al amenajarilor exterioare.

Amenajarile exterioare peisagere se vor realiza din piatra si lemn.

In zona retragerii spre alea Nifon se pot monta structuri peisagere de tip pergola din lemn prelucrat si vopsit intr-o cromatica adecvata, in completarea amenajarii din zona publica, astfel incat sa aminteasca de amplasamentul vilei lordache Ionescu. Aceste amenajari nu vor depasi in inaltime cornisa constructiilor propuse cu regim de inaltime maxim 4m (P).

#### **ART. 22. – IMPREJMUIRI.**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:

a) imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Este interzisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente.

- Imprejmuiri spre strada:

- imprejmuirile noi spre strada vor prelua elementele caracteristice ale imprejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: inaltimea parapetului opac, inaltimea totala, montanti etc.);

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2m cu un soclu opac de 40-60cm;

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative si transparente cu o inaltime de maximum 1,20m si preferabil dublate de gard viu

- este interzisa dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- portile de intrare vor fi simple si in armonie cu imprejmuirea;

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete).

- Imprejmuiri laterale si posterioare:

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 - 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor;

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea imprejmuirilor laterale si posterioare opace se pot masca vecinatatile cu anexele gospodaresti (ex. garaje, sere, solarii etc.).

Partea superioara a imprejmuirilor va fi realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si pot fi dublate de gard viu.

Se va prezerva imprejmuirea de piatra de la sud, sud-vest si de-a lungul laturii estice a terenului ce asigura si sistematizarea terenului in anumite zone.

Realizarea imprejmuirii va respecta urmatoarele reguli:

- se va continua imprejmuirea de-a lungul aliniamentului stradal;

- imprejmuirile vor avea o inaltime de maxim 1.5m fata de cota de calcare a trotuarului, exceptie facand posibile zone ce trebuie sa ascunda dispunerea unor instalatii;

- materialele recomandate pentru imprejmuiri si porti sunt piatra fasonata si lemnul prelucrat si vopsit intr-o cromatica adecvata.

Este permisa folosirea fierului forjat in componenta imprejmuirilor intr-o proportie de maxim 50% din suprafata panourilor de lemn.

### **CC – Zona cai de comunicatie.**

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Prin aceasta zona functionala este reglementat terenul necesar largirii profilului strazii Manastirii (S=140mp).

### Cap. 1 – GENERALITATI

#### **ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE.**

Zona cai de comunicatie este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

**Subzona CCr** - subzona cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente.

#### **ART. 2. – FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI.**

Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

#### **ART. 3. – FUNCTIILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.**

**Funcitiunile complementare** admise sunt:

- retele tehnico-edilitare;
- plantatii de aliniament, plantatii de protectie;
- accese carosabile si pietonale, parcaje.

### Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ART. 4. – UTILIZARI PERMISE.**

- Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente, lucrari de arta;
- Modernizarea drumurilor existente;
- Amenajari, modernizari de intersectii;
- Spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun;
- Refugii pentru pietoni;
- Trotuare, piste pentru biciclisti;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spatii verzi amenajate: plantatii de protectie;
- Parcaje publice;
- Spatii de stationare;
- Statii de transport in comun, copertine, mici spatii comerciale;
- Lucrari de terasamente.

#### **ART. 5. – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII.**

• Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013.

Realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

#### **ART. 6. – UTILIZARI INTERZISE.**

- Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzice ocuparea, sub orice forma, a partii carosabile, a statiilor mijloacelor de transport in comun, a santurilor, trotuarelor, pistelor si a zonelor de siguranta ale drumului, precum si afectarea starii de curatenie a acestora;
- Se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
  - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
  - modernizarea intersectiilor;
  - realizarea spatiilor de parcare;
  - realizarea traversarilor pietonale.
- In zona drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari: constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente.
- Orice alte functiuni in afara celor permise.

### Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### **3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

##### **ART. 7. – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.**

Nu este cazul.

##### **ART. 8. – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.**

Pentru respectarea profilelor stradale propuse prin P.U.G.-ul orasului Sinaia, se propune largirea strazii Manastirii astfel: 7m carosabil, 2x2m trotuar, respectiv, minim 11m intre aliniamente.

##### **ART. 9. – AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE**

Nu este cazul.

##### **ART. 10. – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT.**

Respectand prevederile reglementarilor propuse prin configurarea profilului strazii Manastirii, amplasarea cladirilor se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

##### **ART. 11. – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

Nu este cazul.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

#### **ART. 12. – ACCESE CAROSABILE.**

Nu este cazul.

#### **ART. 13. – ACCESE PIETONALE.**

Nu este cazul.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:**

#### **ART. 14. – RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE.**

Nu este cazul.

#### **ART. 15. – REALIZAREA DE RETELE EDILITARE.**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:**

#### **ART. 16. – PARCELAREA.**

Nu este cazul.

#### **ART. 17. – ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR.**

Nu este cazul.



**ART. 18. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.**

Nu este cazul.

**ART. 19. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.**

Nu este cazul.

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri:**

**ART. 20. – PARCAJE.**

Nu este cazul.

**ART. 21. – SPATII VERZI SI PLANTATE.**

Nu este cazul.

**ART. 22. – IMPREJMUIRI.**

Nu este cazul.

INTOCMIT:

urb. VLADESCU DORIN



COORDONAT:

arh. DAMASCHIN STOICA-ANCA