

# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr.înreg. intern: 1790/05.09.2022

privind Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – Schimbare destinație teren din zonă unități de producție și depozitare în zonă instituții și servicii ( $S_{st} = 6211,25$  mp) - orașul Sinaia, str. Libertății nr. 18-20, nr.cadastral 23534 (tarla T31, parcela Cc 226), Calea Brașovului (DN1) și str. Pompieri;

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;  
Având în vedere referatul de aprobare nr. înreg. intern: 1791/05.09.2022 întocmit de Vlad Oprea - Primar;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. înreg. intern: 1792/05.09.2022;  
Avizul unic nr. 2679/20.04.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova;

În conformitate cu prevederile:  
- Ordinului M.L.P.A.T nr.176/N/2000 și nr.21/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice “ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ” ;  
- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;  
- În temeiul prevederilor art.129 alin 2 lit. (c), alin .6 lit.(c), art.136 alin 1 și 8, art.196 alin.1 lit.(a) și art. 243 alin.1 lit (a) din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ ,

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Aprobă Planul Urbanistic Zonal – Schimbare destinație teren din zonă unități de producție și depozitare în zonă instituții și servicii ( $S_{st} = 6211,25$  mp) - orașul Sinaia, str. Libertății nr. 18-20, nr.cadastral 23534 (tarla T31, parcela Cc 226), Calea Brașovului (DN1) și str. Pompieri;

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

**ART.3.** – Serviciul Urbanism și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Sinaia va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**ART.4.** - Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Departamentului Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică, Instituției Prefectului Prahova, Consiliului Județean Prahova și Serviciului Urbanism și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Sinaia.

Sinaia, ..... 2022

INITIAȚOR,

Primar  
VLAD OPREA



Nr. înreg. intern: 1791/05.09.2022

## REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – Schimbare destinație teren din zonă unități de producție și depozitare în zonă instituții și servicii (Sst = 6211,25 mp) - orașul Sinaia, str. Libertății nr. 18-20, nr.cadastral 23534 (tarla T31, parcela Cc 226), Calea Brașovului (DN1) și str. Pompieri.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază :

-documentația PUZ – piese scrise (memoriu și regulament local de urbanism aferent) și desenate ;

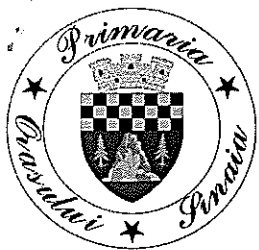
-Avizul Unic nr. 2679/20.04.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova ;

Propun aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal – Schimbare destinație teren din zonă unități de producție și depozitare în zonă instituții și servicii (Sst = 6211,25 mp) - orașul Sinaia, str. Libertății nr. 18-20, nr.cadastral 23534 (tarla T31, parcela Cc 226), Calea Brașovului (DN1) și str. Pompieri;

INIȚIATOR,  
Primar,

VLAD OPREA





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – Schimbare destinație teren din zonă unități de producție și depozitare în zonă instituții și servicii (Sst = 6211,25 mp) - orașul Sinaia, str. Libertății nr. 18-20, nr.cadastral 23534 (tarla T31, parcela Cc 226), Calea Brașovului (DN1) și str. Pompieri

Obiectul documentației îl constituie analiza condițiilor și posibilităților de schimbare a destinației unui teren în suprafață de 2380 mp din zonă unități de producție și depozitare în zonă instituții și servicii pentru amplasare unități turistice în orașul Sinaia, str.Libertății nr. 18-20, NC 23534 ( tarla T 31, parcela Cc 226), Calea Brașovului ( DN 1) și str.Pompieri.

Terenul studiat, în suprafață totală de 6211,25 mp, se compune din:

- S=2380 mp (afereantă nr.cadastral 23534) – proprietatea S.C.Development Cosmad SRL conform Contractului de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 464/ 15.04.2019 d BNP „Authentica”, notar public Bianca Alina Oprea din municipiul București și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.53181/20.04.2021 emis de BCPI Ploiești.  
Pe acest teren conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.53181/ 20.04.2021 emis de BCPI Ploiești sunt amplasate următoarele construcții: C1 – construcție comercială (P+M),  $S_c = 126$  mp ,  $S_{desf} = 230$  mp; C4 – anexă (parter),  $S_c = 129$  mp,  $S_{desf} = 129,48$  mp; C5 – hotel (P+2E),  $S_c = 265$  mp,  $S_{desf} = 813,21$  mp; C6 – garaj (parter),  $S_c = 59$  mp,  $S_{desf} = 59$  mp; C7 – garaj (parter),  $S_c = 36$  mp,  $S_{desf} = 36,06$  mp; C8 – construcție administrativă (P+E),  $S_c = 91$  mp,  $S_{desf} = 206$  mp; C9 – construcție industrială (P+E),  $S_c = 690$  mp,  $S_{desf} = 1381$  mp;
- S=2033 mp (afereantă Căii Brașovului – DN 1) – aparține domeniului public al Statului aflat în administrarea CNAIR;
- S=1241mp (afereantă străzii Libertății) – aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- S=220 mp (afereantă străzii Pompierilor) – aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- S=337,25 mp (afereantă străzii Libertății nr.22) – proprietatea particulară a unor persoane fizice sau juridice și nu se va reglementa. Acest teren este cuprins în zona de studiu ca vecinătate.

Conform PUG și R.L.U ale orașului Sinaia - documentații aprobate, terenul studiat este situat în intravilan în UTR 32 și UTR 33 cu următoarele zone funcționale:

- I – zonă unități de producție și depozitare, cu următorii indicatori urbanistici maximi: POT=45%, CUT= 1,3;  $R_{hmax} = P, P+1, P+2$  ( până la 10,00 m);
- CCr – zonă căi de comunicație rutieră;

Prin PUZ se propun următoarele:

- Schimbarea destinației terenului în suprafață de 2380 mp din zonă unități de producție și depozitare „I” în zonă instituții și servicii „IS”;

- Modificarea indicatorilor urbanistici;
- Terenul aferent str.Libertății nr.22 în suprafață de 337,25 mp nu se reglementează și va rămâne cu zona funcțională „I”- unități de producție și depozitare conform PUG – documentație aprobată;
- Constituirea unui nou UTR și anume UTR 32A, cu următoarea zonare funcțională:
  - IS – zona instituții și servicii cu indicatori urbanistici maximi: POT = 60%, CUT = 1,40;  $Rh_{max} = P+3$ ,  $H_{max\ coamă} = 15,00$  m,  $H_{max\ cornișă} = 12,00$  m;
  - Ccr - subzona căi de comunicație rutieră;

Aliniamentele față de axul drumurilor, regimul de aliniere față de aliniamente și retragerile față de celelalte limite ale loturilor vor fi conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Spațiile verzi vor ocupa un procent minim 10% din zona pentru instituții și servicii.

Pentru amenajarea drumului de acces la prospectul reglementat prin PUZ se propune circulația terenurilor conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor” aferentă PUZ.

Accesul la teren se va asigura doar din strada Libertății conform planșei de Reglementări Urbanistice și studiului de fundamentare a soluției de circulație.

Utilitățile sunt asigurate prin bransamentele/ racordurile existente în incintă pentru alimentarea cu energie electrică, telefonie și apă iar canalizarea prin racordare la rețeaua de canalizare existentă a localității.

Având în vedere:

-Dispozițiile Ordinelor MLPAT nr.176/N/2000, nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ”;

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

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

- Avizul unic nr. 2679 din 20.04.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova ;

Ca urmare a parcurgerii etapelor privind procedura de informare și consultare a populației s-a întocmit raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 687/09.06.2022.

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – Schimbare destinație teren din zonă unități de producție și depozitare în zonă instituții și servicii (Sst = 6211,25 mp) - orașul Sinaia, str. Libertății nr. 18-20, nr.cadastral 23534 (tarla T31, parcela Cc 226), Calea Brașovului (DN1) str. Pompieri.

Mihaela Gherasim  
Arhitect Șef

Maria Marin  
Inspector