

**AVIZ UNIC NR. 2714 DIN 07.09.2022**

privind lucrarea:

**PUZ –RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TEREN ( S= 4000 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE ȘI TURISM - „LT” ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII „ IS” ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE HOTEL/ APARTHOTEL ( Sstud= 7778 mp)  
Oraș Sinaia , NC 25220 ( tarla T 18, parcela Cc 131/11b), str. Calea Codrului ( NC 24786)**

**DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea proiectului :** PUZ – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TEREN ( S= 4000 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE ȘI TURISM - „LT” ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII „ IS” ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE HOTEL/ APARTHOTEL ( Sstud= 7778 mp);

**Localizarea proiectului :** orașul Sinaia, NC 25220 ( tarla T 18, parcela Cc 131/11b), str. Calea Codrului ( NC 24786);

**Faza de proiectare :** PUZ

**Proiect nr./ Data elaborării:** P 03/ 02.12.2019

**Proiectant :** SC NORDIS ARHITECTURĂ SRL – urb.Eduard Andrei Mlenajek

**Beneficiar :** SC NORDIS MANAGEMENT SRL

**OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :**

Obiectul documentației îl constituie analiza condițiilor și posibilităților de schimbare a destinației unui teren în suprafață de 4000 mp din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere și turism în zonă instituții și servicii pentru construire hotel/ aparthotel în orașul Sinaia, str.Calea Codrului, NC 25220 ( tarla T 18, parcela Cc 131/11b).

Terenul studiat, în suprafață totală de 7778 mp, se compune din:

- S=4000 mp (afereță nr.cadastral 25220) – proprietatea S.C. Nordis Management SRL conform actului de alipire autentificat cu nr. 100/ 10.02.2021 de BIN Ioana Băsescu din municipiul București și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.109519/25.08.2022 emis de BCPI Ploiești.

- S=2253mp (afereză parțial străzii Calea Codrului – nr. cadastral 24786) – aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și extrasului de carte funciară pentru informare nr.11906/31.08.2022 emis de BCPI Ploiești.
- S=1525 mp (afereză străzii Șoimului și culoar Telecabină) – aparține parțial domeniului public al orașului Sinaia conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și domeniului privat oraș Sinaia;

Conform PUG și R.L.U ale orașului Sinaia - documentații aprobate, terenul studiat este situat în intravilan în **UTR 23** și **UTR 27** în zonă cu valoare peisagistică deosebită (**Z2**), cu următoarele zone funcționale:

- în **UTR 23**: zonă locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism (**LT**) - cu următorii indicatori urbanistici maximi: POT=40%, CUT=1,3 pentru locuințe și POT = 50% pentru construcții cu caracter de odihnă, recreere, turism (pensuni, minihoteluri) și cu regim de înălțime parter + demisol (eventual) și parter+2 etaje + mansardă, cu posibile accente P+3+4 în cazul dotărilor de turism și agrement;
- în **UTR 27**: zonă pentru căi de comunicație (**CC**) - subzona căi rutiere (**Cr**) în vecinătatea instalației de transport pe cablu.

**Prin PUZ se propun următoarele:**

- Schimbarea destinației terenului în suprafață de 4000 mp din zonă Locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere și turism - „**LT**” în zonă instituții și servicii „**IS**”;
- Modificarea indicatorilor urbanistici;
- Constituirea unui nou UTR și anume **UTR 23B**, cu următoarea zonare funcțională:
  - **IS – zona instituții și servicii** cu indicatori urbanistici maximi: POT = 50%, CUT = 2,20;  $R_h \max = 3S+D+2E+M$ ,  $H_{\max} = 17,00$  m;

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuire în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță, alături de cea rezidențială;
- comerț;
- alimentare publică, prestări servicii;
- turism, agrement;
- odihnă recreere;
- cultură;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- nu este cazul;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive;
- construcții rovizorii de orice natură;
- depozitare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- pe teren există un vâlc. Acest vâlc se va păstra și se va amenaja, cu păstrarea cursului natural de curgere. Se pot realiza treceri peste acesta pe baza unui proiect realizat de specialiști în domeniu;

- **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 25% 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 din strada Calea Codrului – nr.cadastral 24786 iar pe latura sudică a terenului se va amenaja o cale publică pentru acces auto și pietonal pe o lățime de minimum 5 m pentru realizarea unei legături între Calea Codrului și strada Șoimului cu ieșire în strada Gheorghe Doja conform planșei de Reglementări Urbanistice și studiului de fundamentare a soluției de circulație

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

**Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 07.09.2022 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr.131/31.08.2016, 47/29.04.2020, 67/13.04.2021, 204/29.09.2021 și a rezultatului votului prezentat alăturat:**

- voturi pentru: 7
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 0

se acordă:

## **AVIZ FAVORABIL**

**PUZ –RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TEREN ( S= 4000 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE ȘI TURISM - „LT” ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII „ IS” ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE HOTEL/ APARTHOTEL ( Sstud= 7778 mp)**

Oraș Sinaia , NC 25220 ( tarla T 18, parcela Cc 131/11b), str. Calea Codrului ( NC 24786)

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

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism, urmând ca documentația (vizată spre neschimbare, anexă la prezentul aviz) să facă obiectul unui proiect de hotărâre de aprobare în cadrul Consiliului Local al U.A.T Sinaia.

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

După aprobare, Primăria orașului Sinaia are următoarele obligații:

- Să transmită Hotărârea Consiliului Local Sinaia însoțită de documentația PUZ, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- În termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului, să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în

sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare;

- Să înainteze Consiliului Județean Prahova – Arhitect Șef Hotărârea Consiliului Local Sinaia;

S-a achitat taxa de 300 lei pentru emiterea Avizului Unic CTATU Prahova pentru PUZ conform ordinului de plată nr. 20216913409629/ 09.06.2022.

**PREȘEDINTE,**  
**Iulian Dumitrescu**



**ARHITECT ȘEF,**  
**Arh. Magdalena Muscalu**