



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr.înreg. intern: 2414/26.10.2022

privind Planul Urbanistic Zonal (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)

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. înreg. intern: 2415/26.10.2022 întocmit de întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. înreg. intern: 2416/26.10.2022; Avizul unic nr.2714/07.09.2022 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 si 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 – 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).

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

INIȚIATORI,

Consilieri Locali,

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal (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)

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază :

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

-Avizul Unic nr.2714/07.09.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova ;

Propun aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal – 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)

INIȚIATORI,
Consilieri Locali,

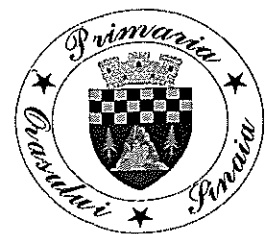
DAVID REMUS

POPA GHEORGHE

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....



RAPORT DE SPECIALITATE
al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind aprobare 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)

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 (aferentă nr.cadastral 25220) – proprietatea S.C.Nordis Management SRL conform actului de alipire autentificat cu nr. 100/ 10.02.2021 de Birou Individual Notarial Ioana Băsescu din municipiul București și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.109519/25.08.2022 emis de BCPI Ploiești.
- S=2253mp (aferentă 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 (aferentă 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 (pensiuni, 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; Rh max = 3S+D+P+ 2E+M, Hmax = 17,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ, se instituie interdicție permanentă de construire pentru vâlcetul existent pe teren. Acest vâlcet 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.

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

Spațiile verzi vor ocupa un procent minim 25% din zona pentru instituții și servicii.

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

Parcaje: Se vor realiza obligatoriu în interiorul proprietății, locuri de parcare conform HGR 525/1996 și Hotărâri Consiliul Local Sinaia nr.261/2006,171/2007 și 186/2009 (câte un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare, locuri de parcare pentru personalul angajat, restaurant, sală de conferințe, etc.) .

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice fără afectarea domeniului public al orașului Sinaia. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public .

S-a achitat taxa de 1500 lei conform chitanța nr. 0014066 din 12.10.2022 , aprobare documentației de urbanism (PUZ) , taxa instituită conform Hotarare Consiliul Local oraș Sinaia nr. 244/22.12.2021

Având in 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 .2714 din 07.09.2022 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.1499/12.08.2022.

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia, Planul Urbanistic Zonal (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)

Mihaiela Gherasim
Arhitect Șef

Maria Marin
Inspector