



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 Judetean 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.....

Nr. înreg. intern: 2415/26.10.2022

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 (afereță nr.cadastral 25220) – proprietatea S.C.Nordis Management SRL conform actului de alipire autenticat cu nr. 100/ 10.02.2021 de Birou Individual Notarial Ioana Bănescu din municipiul București și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.109519/25.08.2022 emis de BCPI Ploiești.
- S=2253mp (afereță 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 (afereță 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; 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 în vedere:

-Dispozițiile Ordinilor 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

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

RAPORT DE AVIZARE

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);

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

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

Pentru următoarele:

MOTIVE:

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

PROPUNERI:

DATA

PRESEDINTE,



09.11.22
Auz favorabil
[Signature]



CĂTRE,
PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA,
Oras. Sinaia, Bd. Carol I nr 47 jud. Prahova.
DOMNUL PRIMAR,

Subscrisa Societatea Nordis Management,
cu sediul in Bucuresti, str. Alcea Alexandru m 21,
Sector 1, reprezentata de Domnul POSTOLACA
EMANUEL, prin prezenta va rog să dispuneți
inceperea procedurii de aprobare a documentatiei
de urbanism tip Put, elaborat pentru adresa din
Sinaia, Calea Codrului FM. judetului Prahova

Prezentam ca documentatia urbanistica tip Put a
fost avizata de Consiliul judet. conf Avizului
unic 2714 / 07.09.2022, anexat si dos împreună
cu documentatie vata si spre neschimbare.

12.10.2022.

Le stimate
[Signature]

SOCIETATEA COMERCIALA
NORDIS
MANAGEMENT
S.R.L.
BUCUREȘTI - ROMANIA

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 (aferentă 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 (afereantă 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 (afereantă 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; $Rh_{max} = 3S+D+2E+M$, $H_{max} = 17,00$ 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 branșamentele/ 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

MEMORIU GENERAL
PLAN URBANISTIC ZONAL

Calea Codrului, F.N., Oraș Sinaia, Jud. Prahova

Faza de proiectare: **PUZ**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: **NORDIS MANAGEMENT S.R.L.**

Proiectant general: **NORDIS ARHITECTURA S.R.L.**

Colectiv elaborare:

Urbanism: Urb. Andrei Mlenajek
Concept proiect arhitectură: arh. Bogdan RADU



mai 2022

MEMORIU GENERAL

Imobilul, proprietate privată, situat în Oraşului Sinaia, Calea Codrului, F.N. nr Cad. 25220, Jud. Prahova, pentru care este întocmită prezenta documentaţie, este compus din teren intravilan cu suprafaţă de 4000mp liber de construcţii.

Conform planului Urbanistic General al Oraşului Sinaia şi al Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL Sinaia nr. 50/2000 prelungit cu HCL Sinaia nr. 231/2010 aparţine unităţii teritoriale de referinţă LT – ZONA LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, TURISM RECREERE – UTR 23

Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea modului de construire în zona „LT” pentru funcţiunea de hotel/aparthotel astfel, urmând a se construi o clădire cu funcţiunea de hotel/aparthotel ce va avea regimul de înălţime 3S+D+P+2E+Mansardă. Datorită faptului că terenul are o diferenţă de nivel de aproximativ 25m pe toată lungimea lui, vor rezulta 4 etaje sub cota străzii (3 subsoluri şi 1 demisol), acestea având funcţiuni complementare funcţiunii de hotel/aparthotel şi anume restaurant, parcare auto, piscină şi spaţii tehnice (spălătorie, uscătorie, călcatorie, centrală termică, etc).

- Pe teren exista un perete realizat din piloţi forajă ce a fost realizat pentru punerea în siguranţă a terenului. Acesta a fost autorizat cu A.C. nr 37 din 07.06.2021. acesta se afla amplasat aproape de limita de proprietate dinspre Calea Codrului şi este în totalitate în pământ.

Beneficiarul intenţionează executarea următoarelor lucrări:

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 27 din 10.02.2020 – prelungit şi Certificat de Urbanism nr. 3 din 06.01.2022, emis de Primăria Oraşului Sinaia, Jud. Prahova, eliberarea autorizaţiei de construire este condiţionată de întocmirea în prealabil a unor documentaţii de urbanism la nivel de Studiu de Oportunitate şi P.U.Z., precum şi de aprobarea acestora conform legislaţiei în vigoare.

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, RELAŢII CU ALTE DOCUMENTAŢII DE URBANISM APROBATE SAU AVIZATE ANTERIOR

Parcela este situată în intravilan, în partea de vest a Oraşului Sinaia, pe Calea Codrului, drumul ce urca la Cota 1000.

Parcelă din Calea Codrului este limitată de următoarele vecinătăţi:

- la nord - teren proprietate privată şi proprietate privată a Oraşului Sinaia
- la vest – Calea Codrului
- la est – Proprietate privată şi domeniu privat al Oraşului Sinaia
- la sud – proprietate privată a Oraşului Sinaia – culoar telecabină

Terenul se încadrează în zona LT – ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, TURISM RECREERE; UTR 23 locuinţe şi funcţiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism.

- Regimul de înălțime este cuprins între Parter+Demisol, și P+2E+M, cu posibile accente P+4 în cazul dotărilor de turism și agrement.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe în scop de recreere, odihnă, turism și vacanță, alături de cea rezidențială.

Construcțiile cu caracter de odihnă, recreere, turism (pensiuni, hoteluri, etc) – accente de P+4E

POT maxim 50%

CUT – nu este reglementat

III. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

III.1. Regimul juridic

Imobilul proprietate privată situat în Calea Codrului, Oraș Sinaia, Jud. Prahova, pentru care este întocmită prezenta documentație este compus din teren intravilan cu suprafața de 4000 mp liber de construcții.

Am anexat prezentei documentații actele de proprietate doveditoare:

- Contract de vânzare cumpărare
- Extras de Carte Funciară pentru informare
- Plan parcelar

III. 2. Regimul economic, aspecte de ordin funcțional Existent:

- teren intravilan cu suprafața de 4000mp

- Pe teren exista un perete realizat din piloți forțați ce a fost realizat pentru punerea în siguranță a terenului. Acesta a fost autorizat cu A.C. nr 37 din 07.06.2021. acesta se afla amplasat aproape de limita de proprietate din spre Calea Codrului și este în totalitate în pământ.

III. 3. Regimul tehnic, aspecte de ordin formal – volumetric

Construcțiile cu caracter de odihnă, recreere, turism (pensiuni, hoteluri, etc) – accente de P+4E

POT maxim 50%

CUT – nu este reglementat

IV. REȚELE TEHNICO EDILITARE

În zona studiată se află toate tipurile de rețele edilitare – alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică, telefonie. Terenul din Calea Codrului, Oraș Sinaia nu este afectat de traseele rețelilor edilitare.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avize în vederea racordării obiectivelor care se vor construi, la rețelele existente

V. REGLEMENTĂRI

Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea modului de construire în zona „LT” pentru funcțiunea de hotel/aparthotel.

Terenul se afla în zona „LT” UTR 23

- Terenurile din imediata vecinătate a terenului studiat sunt libere de construcții cu excepția unui teren din partea de Sud ce are pe el o construcție cu regimul de înălțime P+1E cu funcțiunea de locuință.

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru hoteluri/aparthoteluri.

Parcela are o suprafață de 4000 mp și se pretează amplasării construcțiilor și platformelor aferente funcțiunii propuse, cu regim de 3S+D+P+2E+M. Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei: asigurarea de locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății, conform cu funcțiunea propusă; asigurarea însoririi spațiilor nou create.

Sistemul constructiv și materialele de finisaj: construcția va fi realizată în sistem clasic pentru acest tip de funcțiune. Structura va fi realizată din elemente de beton. Închiderile exterioare vor fi realizate din zidărie eficientă și termosistem.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi, etc.):

INDICATORI URBANISTICI GENERALI

P.O.T. maxim solicitat = 50%

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. maxim propus = 2,2

C.U.T. existent = 0

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME SOLICITAT: 3S+D+P+2E+M

H max=17,00m fata de CTA

Din cauza faptului ca terenul este in panta si nu are panta constanta a curbelor de nivel, panta nefiind dreapta (avand denivelari destul de agresive) H maxim a fost dat astfel:

- 1) H max fata de drumul de acces al terenului: - înălțime raportată de la nivelul trotuarului de pe drumul de acces - Calea Codrului

- 2) H max fata de generatoarea (tangenta) rezultata din panta terenului : -Pe sectiunea longitudinala a terenului, pe zona clădirii, s-au ales punctele de varf ale terenului natural si acestea au fost luate ca punct de reper pentru H max.

Nord – Retragerere de minim 3m (Limita stânga de proprietate)

Est – Retragerere de minim 5m față de limita de proprietate (Spate)

Vest – Retragerere de minim 6m față de limita de proprietate (Acces de pe Calea Codrului - 12m față de ax stradă)

Sud – Retragerere de minim 3m (Limita dreapta de proprietate)

Accese:

Accesul pietonal se va realiza din Calea Codrului. În clădire vor exista 2 accese, unul pentru clienți, realizat la mijlocul proprietății și unul pentru angajați, ce se va face lateral, prin partea stângă (conf. Ordin nr 65/2013)

Accesul auto se va realiza din Calea Codrului și se va ieși pe strada Șoimului, pe o legătură realizată pe culoarul de telecabina, conform Aviz de Oportunitate Nr. 1 din 03.02.2020 având un profil de 5,00m.

Parcare

Se vor realiza obligatoriu în interiorul proprietății, locuri de parcare conform HGR 5225/1996 și Hotărârii Consiliului 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, 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.

Construcția propusă se va racorda la rețelele edilitare din zona conform avizelor emise și anume:

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Pe strada Calea Codrului și pe strada Șoimului exista rețea de apă potabilă și rețea de canalizare.

Pentru prezența documentație s-a emis Avizul nr. 1184 din data de 15.12.2021 de către Hidro Prahova privind soluția pentru branșament apă / racord canal cu următoarele precizări:

ALIMENTARE CU APĂ

Pe strada Calea Codrului exista o conductă de distribuție PEHD cu Dn=160 mm care este alimentată din rezervorul Calea Codrului 2x500mc alt.993m.

Necesarul de apă solicitat pentru imobil de 136mc/zi (5,67mc/oră) se poate asigura în mai multe variante:

Varianta 1: Numai din conducta de distribuție PEHD, Dn=160mm, strada Calea Codrului.

Varianta 2: Numai din conducta de distribuție OL, Dn=100mm, strada Șoimului. Branșarea clădirii se va face din conducta de pe Strada Șoimului

Varianta 3: Datorită condițiilor deosebite se pot executa branșamente din ambele conducte de distribuție (se va executa câte un cămin de branșare).

În oricare din aceste variante se va avea în vedere executarea unor rezervoare de înmagazinare a apei care să asigure minimul necesar de apă în cazul situațiilor extreme de sistare alimentării cu apă potabilă datorită condițiilor atmosferice deosebite (ploi torențiale pe perioade mai îndelungate, viituri, secetă , etc). De preferat ca volumul acestor rezervoare să poată acoperi cel puțin 50% din necesarul zilnic (70mc).

CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere ale imobilului se va putea realiza în mai multe variante

Varianta 1: Realizarea unei microstații de epurare la care parametrii efluentului epurat îndeplinesc cele mai stricte criterii pentru evacuările de ape uzate, cu un volum de cel puțin 35mc (150-200 persoane, exemplu stație de microepurare Basic Eco Ratory). Se va apela la serviciile unei firme specializate.

Varianta 2: Se va executa o extindere de conducta de canalizare pe strada Șoimului din PVC – KG, Dn=400mm, L=500ml, de la căminul de racordare aflat la limita de proprietate până la căminul de vizitare aflat la cota 900m în intersecția Strada Șoimului cu strada Costilei (Pensiunea Regal, strada Șoimului nr.4).

Căminul existent se va redimensiona iar pe distanța pe care se va face extinderea se vor executa cămine de vizitare canalizare din 50 în 50m.

Pentru realizarea extinderii conductei de canalizare se va întocmi un proiect de o firmă/persoană autorizată și se va obține Autorizație de construire conform legislației în vigoare.

Pentru prezența documentație s-a emis și Avizul de principiu nr. 406 din data de 12.08.2020 și Avizul de principiu de prelungire nr.536 din data de 13.07.2021 de către Hidro Prahova cu, condiționări.

Alimentarea cu apă potabilă se va putea face conform Avizului nr. 1184 din data de 15.12.2021 de către Hidro Prahova privind soluția pentru branșament apa / racord canal, prin variantele menționate mai sus.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pe strada Calea Codrului și strada Șoimului există rețea de distribuție de gaze naturale. Pentru prezența documentație s-a emis Avizul favorabil nr. 316.588.387 din data de 21.07.2021 de către Distrigaz Sud Rețele. Clădirea propusă se va brânșa la rețeaua de distribuție de gaze naturale stradala existenta.

ENERGIE ELECTRICĂ

Pe strada Calea Codrului și Strada Șoimului există rețea de energie electrică.

Pentru prezența documentație s-a emis Acordul de principiu nr. 86888 din data de 15.09.2020 de către SDEE Muntenia Nord.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existenta stradală, prin obținerea avizului de branșament ce va asigura energia electrică la clădirea ce urmează a se construi.

TELECOMUNICAȚII

Pe terenul care a generat PUZ de pe strada Calea Codrului există rețea de telecomunicații.

S-a eliberat Avizul nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1256 din data de 13.08.2020 de către S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. cu respectarea condiționărilor prevăzute prin acesta.

Întocmit

Arh. Bogdan Radu Bogdan



Verificat

Urb. Andrei Mlenajek

