

PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr.înreg. intern: 26/13.02.2023

privind documentația Plan Urbanistic Zonal - extindere intravilan(S=17854,40 mp), stabilire zone și subzone funcționale " IS" și "CC" , stabilire indicatori de urbanism și regim de înălțime în vederea construirii : 1.parcare publică supraetajată cu spații comerciale; 2.construire hotel-nr.cadastral 21317.3. construire hotel –nr.cadastral 21294;(S studiată =29863,40 mp) , Orașul Sinaia, Aleea Telegondolei nr.2, zona stație inferioară telegondolă, NC 21317(tarla T16, parcela Cc121),NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 21315(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 24747(tarla - , parcela Dr-), NC 24786(tarla - , parcela Dr-), NC 25364(tarla - , parcela Dr-/ Aleea Telegondolei), tarla T16, parcela P122, P121 .

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. înreg. intern: 456/13.02.2023 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. înreg. intern: 457/13.02.2023;

Avizul unic nr.2749/08.12.2022 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 – extindere intravilan(S=17854,40 mp), stabilire zone și subzone funcționale " IS" și "CC" , stabilire indicatori de urbanism și regim de înălțime în vederea construirii : 1.parcare publică supraetajată cu spații comerciale; 2.construire hotel-nr.cadastral 21317.3. construire hotel –nr.cadastral 21294;(S studiată =29863,40 mp) - Orașul Sinaia, Aleea Telegondolei nr.2, zona stație inferioară telegondolă, NC 21317(tarla T16, parcela Cc121),NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 21315(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 24747(tarla - , parcela Dr-), NC 24786(tarla - , parcela Dr-), NC 25364(tarla - , parcela Dr-/ Aleea Telegondolei), tarla T16, parcela P122, P121 .

ART.2. – Durata de valabilitate a PUZ-ului prevazut la art.1 este de 10 (zece 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.



PROIECT DE HOTĂRÂRE


CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

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, 2023

INIȚIATORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS 

POPA GHEORGHE 

ISTRATE IULIANA 

CONSTANTIN MARCOCI 

CĂLIN MILOȘ.....

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind documentația Plan Urbanistic Zonal - extindere intravilan(S=17854,40 mp), stabilire zone și subzone funcționale “ IS” și “CC” , stabilire indicatori de urbanism și regim de înălțime în vederea construirii : 1.parcare publică supraetajată cu spații comerciale; 2.construire hotel-nr.cadastral 21317.3. construire hotel –nr.cadastral 21294;(S studiată =29863,40 mp), Orașul Sinaia, Aleea Telegondolei nr.2, zona stație inferioară telegondolă, NC 21317(tarla T16, parcela Cc121),NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 21315(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 24747(tarla - , parcela Dr-), NC 24786(tarla - , parcela Dr-), NC 25364(tarla - , parcela Dr-/ Aleea Telegondolei), tarla T16, parcela P122, P121 .

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază :

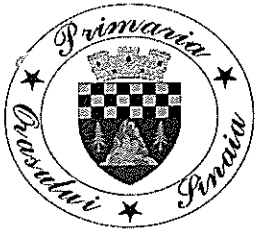
-documentația PUZ – piese scrise (memoriu și regulament local de urbanism aferent) și desenate ;

-Avizul Unic nr.2749/08.12.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova ;

Propunem aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal – extindere intravilan(S=17854,40 mp), stabilire zone și subzone funcționale “ IS” și “CC” , stabilire indicatori de urbanism și regim de înălțime în vederea construirii : 1.parcare publică supraetajată cu spații comerciale; 2.construire hotel-nr.cadastral 21317.3. construire hotel –nr.cadastral 21294;(S studiată =29863,40 mp), Orașul Sinaia, Aleea Telegondolei nr.2, zona stație inferioară telegondolă, NC 21317(tarla T16, parcela Cc121),NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 21315(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 24747(tarla - , parcela Dr-), NC 24786(tarla - , parcela Dr-), NC 25364(tarla - , parcela Dr-/ Aleea Telegondolei), tarla T16, parcela P122, P121 .

INIȚIATORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS
POPA GHEORGHE
ISTRATE IULIANA
CONSTANTIN MARCOCI.....
CĂLIN MILOȘ.....



RAPORT DE SPECIALITATE
al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind aprobare PUZ – extindere intravilan(S=17854,40 mp), stabilire zone și subzone funcționale “IS” și “CC” , stabilire indicatori de urbanism și regim de înălțime în vederea construirii : 1.parcare publică supraetajată cu spații comerciale; 2.construire hotel-nr.cadastral 21317.3. construire hotel – nr.cadastral 21294;(S studiată =29863,40 mp), Orașul Sinaia, Aleea Telegondolei nr.2, zona stație inferioară telegondolă, NC 21317(tarla T16, parcela Cc121),NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 21315(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 24747(tarla - , parcela Dr-), NC 24786(tarla - , parcela Dr-), NC 25364(tarla - , parcela Dr-/ Aleea Telegondolei), tarla T16, parcela P122, P121 .

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de extindere a intravilanului orașului Sinaia cu o suprafață de 17854,40 mp (afereantă terenurilor identificate cu NC 24786, NC 23857, NC 24747, NC 21317, NC 21315, NC 25364, NC 22938, NC 23856, NC 23798, NC 24817 și tarla T31, parcela 1, lot1, A3, 403) și schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism „LT” în zonă instituții și servicii „IS” și zonă căi de comunicații rutieră „CC” pentru construirea unei parcări publice supraetajată cu spații comerciale precum și a două hoteluri în orașul Sinaia.

Terenul studiat în suprafață totală de 29863,40 mp se compune din:

- S=4300 mp (afereantă nr.cadastral 21317 - tarla T 16 parcela Cc 121) – proprietatea SC International SA conform Actului notarial nr. 675/ 21.08.2019 autentificat de BIN Ioniță Dorina și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140452/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești în care este notat dreptul de servitute de trecere în favoarea imobilului cu NC 21315 precum și dreptul de superfcie pe o perioadă de 99 ani în favoarea orașului Sinaia;
- S=1700 mp (afereantă nr.cadastral 21294 - tarla T 16 parcela Cc 122) – proprietatea SC International SA conform Actului de vânzare cumpărare nr. 2757/ 14.11.2008 autentificat de BIN Ioniță Dorina și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140450/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S=741 mp (afereantă nr.cadastral 21315 - tarla T 16 parcela Cc 121) – proprietatea SC International SA conform Actului notarial nr.2336/ 16.11.2021 autentificat de BIN Costea Andra Ioana și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140454/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S=791 mp (afereantă nr.cadastral 23857 - tarla T 16 parcela Cc 121) – proprietatea Orașului Sinaia conform HCL nr.175 / 15.10.2006 emis de Consiliul Local Sinaia și a extrasului de carte funciară de informare nr.140451/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești în care este notat dreptul de administrare a Consiliului Local Sinaia;
- S=168 mp (afereantă nr.cadastral 23856 - tarla T 16 parcela Cc 121) – proprietatea SC Danski Sin SRL conform Actului notarial nr.2222/ 18.10.2022 autentificat de BIN Costea Andra Ioana și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140447/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;

- S=82 mp (afereță nr.cadastral 23798 - tarla T 16 parcela Cc 121) – proprietatea SC Danski Sin SRL conform Actului notarial nr.2222/ 18.10.2022 autentificat de BIN Costea Andra Ioana și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140447/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S=1698 mp (afereță nr.cadastral 22938 - tarla T 16 parcela Cc 121/1) – domeniul public al orașului Sinaia conform Actului administrativ nr.6754/21.03.2012 emis de Primăria Sinaia și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140453/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
Pe teren există construcțiile C1- pilon gondola, C2- S=395mp, C3 – S=34 mp, C4 - S=11 mp, C5 – S=11 mp ;
- S=95 mp (afereță nr.cadastral 24817 - tarla T 31 parcela Cc 1) – domeniul privat al orașului Sinaia conform Actului administrativ nr. 6339/ 06.03.2018 și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140449/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
Pe teren există construcția C1- stație de pompare , D+P, $Sc_{sol}=43mp$;
- S=1077 mp (afereță nr.cadastral 23403 - tarla T 16 parcela Cc 123, Cc 124) – domeniul public al orașului Sinaia conform Actului administrativ nr. 28945/09.12.2013 emis de Primăria Sinaia și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140457/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
Pe teren există construcțiile C1- S=36 mp, C2 – S=280 mp;
- S=2462 mp (din S= 9130 mp afereță nr.cadastral 24747 – str.Carierele) – aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR nr.1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140458/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S=1644 mp (din S= 41604 mp afereță nr.cadastral 24786 – str.Calea Codrului) – aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR nr.1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și a extrasului de carte funciară de informare nr. 140456/ 04.11.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S= 2093 mp (afereță nr.cadastral 25364 – aleea Telegondolei) - aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR nr.1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- S = 4938 mp (afereță tarla T31, parcela 1, lot 2, A3, A403) - aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR nr.1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- S = 4924 mp (afereță tarla T31, parcela 1, lot 1, A3, A403) - aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR nr.1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- S = 3150,40 mp - aparține orașului Sinaia conform HGR nr.1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare;

Conform PUG și RLU ale orașului Sinaia - documentații aprobate, terenul studiat este situat parțial în zonă de protecție față de rețele magistrale și în perimetrul Parcului Natural Bucegi , în zonă de dezvoltare durabilă conform planului de management al Parcului Natural Bucegi .

Suprafața studiată :

- parțial în intravilan (S= 12009 mp) în **UTR 27** cu următoarele zone funcționale:
 - o **LT** – zonă locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism: POT=40%,; $R_{hmax} = P, P+1, P+2+M$;
 - o **CCr** – zonă căi de comunicație rutieră;

și parțial în extravilan (S= 17854,40 mp)

Prin PUZ se propun următoarele:

- Extinderea intravilanului orașului Sinaia cu o suprafață de 17854,40 mp (afereță terenurilor identificate cu NC 24786, NC 23857, NC 24747, NC 21317, NC 21315, NC 25364, NC 22938, NC 23856, NC 23798, NC 24817 și tarla T 31, parcela 1-lot 1, A3, A403);

- Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism „LT” în zonă instituții publice și servicii „IS”
- Constituirea unui nou UTR – UTR 27’ cu următoarea zonare funcțională:
 - A. **Zona instituții publice și servicii - „IS”** cu subzonele funcționale „Ist” – subzonă instituții și servicii turistice și „ISi” – subzonă instituții și servicii de interes public;
 - B. **Zona căi de comunicații rutiere - „CC”** cu subzona funcțională „CCr” – subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;

A. Zona instituții publice și servicii „IS”

A.1. Subzona instituții și servicii de interes public „ISi”

- o indicatori urbanistici maximi: POT = 50%, CUT = 2,00;
- o față de Calea Codrului : $Rh_{max} = P+6E+1R$, $H_{max\ coamă} = 25,00$ m (față de cota +/- 0,00), $H_{max\ streășină} = 22,00$ m (față de cota +/- 0,00);
- o față de Aleea Telegondolei : $Rh_{max} = P$, $H_{max\ coamă} = 7,00$ m (față de cota +/- 0,00), $H_{max\ streășină} = 4,00$ m (față de cota +/- 0,00);
- o zona stație telegondolă - NC 22938: $Rh_{max} = S+D+P+3$, $H_{max\ coamă} = 25,00$ m (față de cota +/- 0,00), $H_{max\ streășină} = 22,00$ m (față de cota +/- 0,00);

A.2. Subzona instituții și servicii turistice „Ist” cu indicatori urbanistici maximi: POT = 50%, CUT = 2,00; $Rh_{max} = S+D+P+3$; $H_{max\ coamă} = 25,00$ m (față de cota +/- 0,00), $H_{max\ streășină} = 22,00$ m (față de cota +/- 0,00);

Utilizări admise și interzise conform reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

B. Zonă căi de comunicații - „CC”

B.1. Subzona căi de comunicație rutieră - „CCr”;

Utilizări admise și interzise conform reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentele stradale ale zonei reglementate față de str.Carierele, Calea Codrului și Aleea Telegondolei vor respecta următoarele profile:

Profil propus pentru Strada Carierele (profil stradal 1-1) : 1,50 m pietonal + 1,00 m pistă velo + 3,50 m rutier + 3,50 m rutier + 1,00 pistă velo + 1,50 m pietonal, ampriza totală de 12,00 m;

Profil propus pentru Aleea Telegondolei (profil stradal 2-2) : 0,50 m spațiu verde + 1,50 m pietonal + 3,50 m rutier + 3,50 m rutier + 1,50 pietonal + 1,50 m spațiu verde, ampriza totală de 11,00 m;

Profil propus pentru Calea Codrului (Profil stradal 3-3): 1,50 m pietonal + 3,50 m rutier + 3,50 m rutier + 1,50 m pietonal + 1,00 spațiu verde, ampriza totală de 11,00 m.

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 20% din subzona instituții și servicii de interes public și vor fi sub formă de spații verzi amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție. Se recomandă ca suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament să fie plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală perimetrală incintei precum și realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone funcționale și unități teritoriale de referință.

În subzona instituții și servicii turistice spațiile verzi vor ocupa un procent de minim 10% și vor fi sub formă de spații verzi private pe fiecare parcelă. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru

accesuri, circulații pietonale și terase iar spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 120 mp.

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 și Aleea Telegondolei conform planșei de Reglementări Urbanistice și studiului de fundamentare a soluției de circulație.

Utilitățile sunt asigurate prin bransamentele/ racordurile la rețelele existente pentru alimentarea cu energie electrică, telefonie și apă iar canalizarea prin racordare la rețeaua de canalizare 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 .2749 din 08.12.2022 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. 455/13.02.2023.

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – extindere intravilan(S=17854,40 mp), stabilire zone și subzone funcționale “ IS” și “CC” , stabilire indicatori de urbanism și regim de înălțime în vederea construirii : 1.parcare publică supraetajată cu spații comerciale; 2.construire hotel-nr.cadastral 21317.3. construire hotel –nr.cadastral 21294;(S studiată =29863,40 mp), Orașul Sinaia, Aleea Telegondolei nr.2, zona stație inferioară telegondolă, NC 21317(tarla T16, parcela Cc121),NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 21315(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 24747(tarla - , parcela Dr-), NC 24786(tarla - , parcela Dr-), NC 25364(tarla - , parcela Dr-/ Aleea Telegondolei), tarla T16, parcela P122, P121 .

Mihaiela Gherasim
Arhitect Șef

Maria Marin
Inspector