



RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind documentația Plan Urbanistic Zonal(PUZ): Ridicare restricție temporară de construire, schimbare destinație teren (S=1832 mp) din zonă cu caracter mixt pentru complexe, unități turistice și spații verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă în zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere și stabilire indicatori urbanistici pentru amplasare casă de vacanță bifamilială și anexe aferente (Sstud=3150 mp), generat de imobilul situat în orașul Sinaia, strada Aluniș nr.5-7, nr. cadastral 21560 cu acces din str.Aluniș (nr. cadastral 24986) ;

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de ridicare restricție temporară de construire, schimbare a destinației unui teren cu suprafața de 1832 mp (aferenta nr. cadastral 21560) din zonă cu caracter mixt pentru complexe, unități turistice și spații verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă în zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere și stabilire indicatori urbanistici pentru amplasare casa de vacanta bifamilială și anexe aferente .

Terenul studiat în documentația de urbanism este amplasat în orașul Sinaia, nr.cadastral 21560, str. Aluniș nr.5 -7 are suprafața totală de 3150 mp și are următorul regim juridic:

- suprafața de 1832 mp aferentă nr. cadastral 21560 proprietate SC Ion Moș SRL – NC 21560 conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.4974/ 06.08.2008 de Societatea Civilă „Mentor” – Birou Notarial din municipiul București, notar public Dobrotă Vitzman Norin și extrasului de carte funciară nr.4732/15.01.2024 emis de BCPI Ploiești;
- suprafața de 1318 mp aferentă străzii Aluniș (nr.cadastral 24986), aparține domeniului public al orașului Sinaia, conform Hotararii de Guvern nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al județului Prahova, precum și al municipiilor, oraselor și comunelor din județul Prahova - Monitorul Oficial al României nr.128 bis/ 18 februarie 2002–anexa nr.12–inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Sinaia;

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității –documentații aprobate este pentru: zonă cu caracter mixt pentru complexe, unități turistice și spații verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă (PT) cu P.O.T. maxim recomandat = 40% și zonă căi de comunicații rutiere (Ccr).

Terenul studiat este situat în intravilan, în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUD sau PUZ, parțial în zonă de protecție a căii ferate București – Brașov și în zonă cu valoare peisagistică deosebită „ Z 2 ” (rezervația naturală „Arinișul de pe Cumpătul”).

Prin documentația de urbanism se propune ridicarea restricției de construire, schimbarea destinației terenului în suprafață de 1832 mp și constituirea unui nou UTR - UTR 36.1 cu următoarea zonare funcțională:

- „LT” - zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism și recreere ;
- „CCr” - zona căi comunicație rutieră;

Zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism și recreere - „LT”;

- U.T.R : 36.1;
- regim de construire: izolat;

- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: rezidențială și locuire în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță;
- regim de înălțime minim/maxim: P+2 +M;
- Hmax coamă = 15,00 m; Hmax cornișă = 9,00 m;
- P.O.T.max = 40%;
- C.U.T.max = 1,30;
- retragerea minimă față de aliniament = 3,00 m (față de str.Aluniș);
- retrageri minime față de limitele laterale = 2,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m;
- circulații și accese : acces din str.Aluniș;
- echipare tehnico edilitară : în zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale și rețea de canalizare

Zona căi comunicație rutieră - „CCr”

- U.T.R : **36.1**;
- circulații și accese : conform profil de drum a-a stabilit pentru str.Aluniș distanța între aliniamente este variabilă 9,80 m ÷ 9,50 m ÷ 10,00 , astfel: 6,00 m carosabil, 2x 1,20 m trotuar, spațiu verde pe partea stângă variabil între 0,30 m ÷ 0,70 m ÷ 0,80 m iar spațiul verde pe partea dreaptă variabil între 1,10 m ÷ 0,40 m ÷ 0,80 m ;
- echipare tehnico edilitară : în zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale și rețea de canalizare;

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 Consiliului Județean Prahova nr.002/ 27.09.2023 ;

- Punctul de vedere favorabil nr.15/14.06.2023 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. 3180/24.10.2023.

-Achitat taxă (în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr.183/ 29.12.2023) : 5000 lei conform ordin de plată nr. 20241161351210/ 16.01.2024 ;

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia, Planul Urbanistic Zonal - ridicare restricție temporară de construire, schimbare destinație teren (S=1832 mp) din zonă cu caracter mixt pentru complexe, unități turistice și spații verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă în zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere și stabilire indicatori urbanistici pentru amplasare casă de vacanță bifamilială și anexe aferente (Sstud=3150 mp), generat de imobilul situat în orașul Sinaia, strada Aluniș nr.5-7, nr. cadastral 21560 cu acces din str.Aluniș (nr. cadastral 24986).

Mihaiela Gherasim
Arhitect Șef

Maria Marin
Inspector