



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ARHITECT ȘEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Data: 17.01.2023

Nr.inregistrare 31570/22.12.2023

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA
REGISTRATURĂ

NR. 6601 DATA 12. MAR. 2024

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de UAT SINAIA – Arhitect Șef/ MIHAIELA GHERASIM , cu sediul în Bulevardul Carol I, nr. 47, orasul Sinaia, judetul Prahova, telefon: 0744353687, înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 31570/22.12.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

și a evaluării documentației de urbanism inițiată de ORAȘUL SINAIA, PUZ ELABORARE PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN, STABILIRE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE IS SI CC, STABILIRE INDICATORI DE URBANISM, REGIM DE INALTIME - IN VEDEREA CONSTRUIRII: 1. PARCARE PUBLICA SUPRAETAJATA CU SPATII COMERCIALE; 2. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 25549); 3. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 21294)” generat de imobilul din orasul Sinaia, aleea Telegondolei, NC 24786, NC 23403, NC 23857, NC 24747, NC 23798, NC 21294, NC 22938, NC 24817, NC 25364, NC 25549, NC 23856, în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de **17 ianuarie 2024** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - vot „Favorabil”: | număr voturi: 9 |
| - vot „Favorabil cu condiții” | număr voturi: - |
| - vot „Negativ” | număr voturi: - |
| - vot „Abținere” | număr voturi: - |
| - vot „Amânare” | număr voturi: - |

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 3 din 17.01.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.): **EXTINDERE INTRAVILAN, STABILIRE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE IS SI CC, STABILIRE INDICATORI DE URBANISM, REGIM DE INALTIME - IN VEDEREA CONSTRUIRII: 1. PARCARE PUBLICA SUPRAETAJATA CU SPATII COMERCIALE; 2. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 25549); 3. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 21294)”**

generat de imobilul din:

- orasul Sinaia, aleea Telegondolei, NC 24786, NC 23403, NC 23857, NC 24747, NC 23798, NC 21294, NC 22938, NC 24817, NC 25364, NC 25549, NC 23856.

Inițiator : ORAȘUL SINAIA

Proiectant: GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

Amplasare, delimitare, suprafată zona studiată in P.U.Z:

- orasul Sinaia, aleea Telegondolei, NC 24786, NC 23403, NC 23857, NC 24747, NC 23798, NC 21294, NC 22938, NC 24817, NC 25364, NC 25549, NC 23856,

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 25549 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - Propr. Ocol Silvic Sinaia (Pădure)*
- *SUD - Propr. Oraș Sinaia (Pârtie)*
- *EST- NC23856*
- *VEST - Propr. Ocol Silvic Sinaia (Pădure)*

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 23857 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - Propr. Ocol Silvic Sinaia (Pădure)*
- *SUD - Propr. Oraș Sinaia (Pârtie)*
- *EST - NC25364*
- *VEST - NC25549*

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 23856 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - NC23857, NC25549*
- *SUD - Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *EST - NC23798*
- *VEST - NC25549*

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 24786 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - NC23512*
- *SUD - Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *EST - NC23403, NC24747*
- *VEST - NC25549*

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 21294 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - NC22938, Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *SUD - Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *EST - NC24817*
- *VEST - Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 22938 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - NC25364*
- *SUD - NC21294, Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *EST - NC24817*
- *VEST - NC23798, NC23857*

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 23798 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - NC23856*
- *SUD - Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *EST - Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *VEST - Propr. Ocol Silvic Sinaia (Pădure)*

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 24817 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- *NORD - NC22938*
- *SUD - Propr. Oraș Sinaia (Pădure)*
- *EST - NC21294*

- VEST - NC24786

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 24747 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- NORD - NC24786
- SUD - NC23403, NC25364
- EST - NC24786
- VEST - NC25364

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 23403 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- NORD - NC24747, NC24786
- SUD - NC24786
- EST - NC24786
- VEST - NC25364

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 25364 ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

- NORD - NC24747
- SUD - NC22938, Propr. Oraș Sinaia (Pădure)
- EST - NC23403, NC24747
- VEST - NC23857, Propr. Ocol Silvic Sinaia (Pădure)

Terenul studiat are suprafața totală de 29.863,40 mp și se compune din:

NR. CAD.	STATUT JURIDIC	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	INTRAVILAN
25549	S.C. INTERNATIONAL S.A.	CURȚI CONSTRUCȚII	DA/NU
23856	ORAȘUL SINAIA	CURȚI CONSTRUCȚII	DA
23857	ORAȘUL SINAIA	CURȚI CONSTRUCȚII	DA
24786	ORAȘUL SINAIA	DRUM	DA/NU
21294	S.C. INTERNATIONAL S.A.	CURȚI CONSTRUCȚII	DA
22938	ORAȘUL SINAIA	CURȚI CONSTRUCȚII	DA
23798	ORAȘUL SINAIA	CURȚI CONSTRUCȚII	DA
24817	ORAȘUL SINAIA	CURȚI CONSTRUCȚII	NU
24747	ORAȘUL SINAIA	DRUM	DA/NU
23403	ORAȘUL SINAIA	CURȚI CONSTRUCȚII	DA
25364	ORAȘUL SINAIA	DRUM	DA

Prevederi "P.U.G. și R.L.U. ale orașului Sinaia - documentații aprobate, Proiect nr. 10/12.017, faza PUG oraș Sinaia și Regulament de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 56/15.12.2000 HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000 , pr.nr. 25/2004 -PUG actualizat cu traseul autostrăzii București- Brașov, aprobată cu HCL Sinaia nr.41/31.03.2006,prelungire valabilitate PUG aprobată prin HCL Sinaia nr. 231/30.11.2010;

Conform PUG și RLU ,documentații aprobate ale localității - imobilul este situat în zonă cu valoare peisagistică deosebită „Z2” , zonă de protecție față de rețele magistrale și în perimetrul Parcul Natural Bucegi în zonă de dezvoltare durabilă conform Planului de Management al Parcului Natural Bucegi.

- **INTRAVILAN**

LT – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE, CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM

- regim de construire:-,
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante-locuire cu scop de odihnă, recreere, turism, vacanța, alături de cea rezidențială ;
- regim de înălțime maxim: =P,P+2E+M (eventual)
=P+3+4 (turism și agrement);
- Hmax coamă -
- POTmax = 40% - locuințe
= 50% - turism și agrement
- CUT max =1.3 - locuințe,
- retragerea minimă față de aliniament =12 m din axul străzii,
- retragere minimă față de limitele laterale --,
- retragere minimă față de limita posterioară --,

**CC- ZONA CAI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCTII AFERENTE
CR - SUBZONA CAI RUTIERE;**

- regim de construire: -
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: - circulație rutieră pe drumurile publice din intravilan și extravilan,
- regim de înălțime maxim: -,
- Hmax coamă -,
- POTmax -,
- CUT max -,
- retragerea minimă față de aliniament -,
- retragere minimă față de limitele laterale -,
- retragere minimă față de limita posterioară -,

- **EXTRAVILAN**

ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **INTRAVILAN**

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

ISi – SUBZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

- regim de construire:-
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante -instituții publice și servicii,
- regim de înălțime maxim: = P+6E+1R - Calea Codrului
= P - Aleea Telegondolei
= S+D+P+3 - zonă stație Telegondolă – NC 22938
- Hmax - față de Calea Codrului: = coamă 25,00 m,
= streasina 22,00 m,
- față de Aleea Telegondolei: = coamă 7,00 m,
= streasina 4,00 m,
- față de zonă Stație Telegondolă: = coamă 25,00 m,
= streasina 22,00 m,

- POTmax : = 50% - ZONĂ PARCARE PUBLICĂ între Calea Codrului, strada Carierelor și Aleea Telegondolei,
= 50% - ZONĂ STAȚIE TELEGONDOLĂ, pentru subunitatea funcțională **Isi**
- CUT max : = 2.00 - ZONĂ PARCARE PUBLICĂ între Calea Codrului, strada Carierelor și Aleea Telegondolei, pentru subunitatea funcțională **Isi** =2.00
= 2.00 - ZONĂ STAȚIE TELEGONDOLĂ, pentru subunitatea funcțională **Isi**
- retragerea minima față de aliniament: =12,00 m pentru Aleea Telegondolei
=10,00 m pentru Calea Codrului
- retrageri minime față de limitele laterale: = 0m,
- retragere minimă față de limita posterioară: = 0m,
 - echiparea tehnico-edilitară; se va asigura racordarea la rețeaua de energie electrică , gaze naturale, apă potabilă și canalizare menajeră;
 - accese carosabile: accesul rutier și pietonal se va realiza din aliniamentul străzilor Calea Codrului și Aleea Telegondolei, administrate de Orașul Sinaia.

ISt – SUBZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII TURISTICE

- regim de construire:-,
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *instituții publice și servicii*
- regim de înălțime maxim: S+D+P+3
- Hmax: = coamă 25,00 m
= streasina 22,00
- POTmax : = 50%,
- CUT max : = 2.00,
 - retragerea minima față de aliniament: -14,80 m, respectiv 0,00 m conform regimului minim de aliniere pentru Aleea Telegondolei
- retrageri minime față de limitele laterale: = 2,00 și 0,00,
- retragere minimă față de limita posterioară: = 2,00.
 - accese carosabile: accesul rutier și pietonal se va realiza din aliniamentul străzilor Calea Codrului și Aleea Telegondolei, administrate de Orașul Sinaia.

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI

CCr - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI AMENAJĂRI

AFERENTE

- regim de construire: -,
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: - *cai de comunicatii rutiere,*
- regim de înălțime maxim: -,
- Hmax coamă: -,
- POTmax: - ,
- CUT max: -,
 - retragerea minima față de aliniament: - conform profil propus 1-1, 2-2, 3-3, respectiv 5-5.
- retrageri minime față de limitele laterale: -,
- retragere minimă față de limita posterioară:-,
- accese carosabile - *accesul pietonal și rutier se va asigura din str. Calea Codrului, Aleea Telegondolei și str. Carierelor, cu respectarea soluției generale de fundamentare a circulației rutiere.*

Anterior emiterii HCL Sinaia de aprobare PUZ se vor obtine:

- **Avizul Ministerul Culturii si Avizul Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice** conform prevederilor Anexei nr.1 (pct.12³bis) la Legea nr.350/2001,

- **Avizul de specialitate al Ministerului Economiei, Antreprenoriatului și Turismului**, stabilit pentru zone și stațiuni turistice, conform prevederilor Hotărârii nr.31/1996 a Guvernului României.

- **Aviz Consiliul Județean**, conform prevederilor Anexei nr.1 (pct.12⁴bis) la Legea nr.350/2001.

Prezentul PUNCT DE VEDERE este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul PUNCT DE VEDERE, împreună cu documentația vizată spre neschimbare, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al U.A.T. Sinaia, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al U.A.T. Sinaia .

În cazul adoptării unei hotărâri de aprobare a documentației de urbanism se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a acesteia, conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria Sinaia are următoarele obligații:

- să transmită Hotărâre Consiliului Local al U.A.T Sinaia , însoțită de documentația de urbanism, 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 documentației de urbanism 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 geoportulul INSPIRE, și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice 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 al U.A.T. orasul Sinaia de aprobare a documentației de urbanism.

Scutit de taxă, conform Hotărârii nr.356/20.12.2023 a Consiliului Județean Prahova.

PREȘEDINTE C.T.A.T.U.

DUMITRU TUDONE



SECRETAR C.T.A.T.U.

Arh.MAGDALENA MUSCALU