



RAPORT DE SPECIALITATE
al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal(PUZ) : EXTINDERE INTRAVILAN, STABILIRE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE "IS" SI "CC", STABILIRE INDICATORI DE URBANISM, REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: 1. PARCARE PUBLICĂ SUPRAETAJATĂ CU SPAȚII COMERCIALE; 2. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 25549); 3. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 21294)" generat de imobilul din orasul Sinaia, Aleea Telegondolei, zona statie inferioară telegondolă, tarla T16, parcela P122, P121, NC 24786(Calea Codrului), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 24747(strada Carierelor), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 25364(Aleea Telegondolei), NC 25549(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121) ;

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de extindere a intravilanului orașului Sinaia cu o suprafață de 17854,40 mp 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 parcuri publice supraetajată cu spații comerciale precum și a două hoteluri în orașul Sinaia.

Terenul studiat în documentația de urbanism , în suprafață totala de 29.863,40 mp este amplasat în orașul Sinaia, Aleea Telegondolei, zona statie inferioară telegondolă, tarla T16, parcela P122, P121, NC 24786, NC 23403, NC 23857, NC 24747, NC 23798, NC 21294, NC 22938, NC 24817, NC 25364, NC 25549, NC 23856 , parțial proprietatea Orașului Sinaia, parțial proprietate privată .

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.

Suprafata 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;
- 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 ;
„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” cu indicatori urbanistici maximi:

- POT = 50%;

- CUT = 2,00;

Înălțimea maximă a clădirilor (zonă parcare publică – față de Calea Codrului):

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 25,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maxima la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 22,00 metri față de cota +/-0,00;

Înălțimea maximă a clădirilor (zonă parcare publică – față de Aleea Telegondolei):

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 7,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maxima la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 4,00 metri față de cota +/-0,00;

Înălțimea maximă a clădirilor (zonă stație telegondolă NC 22938)

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 25,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maxima la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 22,00 metri față de cota +/-0,00;

A.2. Subzona instituții și servicii turistice „Ist” cu indicatori urbanistici maximi:

- POT = 50%,

- CUT = 2,00;

Înălțimea maximă a clădirilor: Regim maxim de înălțime : S+D+P+3;

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 25,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maxima la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 22,00 metri 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.

- retragerea minima față de aliniament : - conform profil propus 1-1, 2-2, 3-3, respectiv 5-5.

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 libere și plantate :

În interiorul zonei reglementată prin PUZ, spațiile libere și plantate se vor realiza după cum urmează:

- din suprafața totală a parcelei reglementate, se va asigura un procent de minim 20% 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 sa fie plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală perimetrală incintei;

- se recomandă realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone functionale și unități teritoriale de referință. Astfel, se va încuraja principiul compatibilității funcționale.

Accese : 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.

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

- Zona reglementată se va racorda la rețelele publice existente în zonă, în condițiile legislației și normelor în vigoare.
- Soluțiile de deviere și/sau de suplimentare a capacităților rețelelor existente se vor realiza în funcție de soluțiile proiectate la fazele ulterioare, în baza avizelor/acordurilor deținătorilor de rețea.

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;

- Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea " Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" cu modificările și completările ulterioare ;

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia, Planul Urbanistic Zonal(PUZ) - „EXTINDERE INTRAVILAN, STABILIRE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE "IS" ȘI "CC", STABILIRE INDICATORI DE URBANISM, REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: 1. PARCARE PUBLICĂ SUPRAETAJATĂ CU SPAȚII COMERCIALE; 2. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 25549); 3. CONSTRUIRE HOTEL (nr. cadastral 21294)" generat de imobilul din orasul Sinaia, Aleea Telegondolei, zona stație inferioară telegondolă, tarla T16, parcela P122, P121, NC 24786(Calea Codrului), NC 23403(tarla T16, parcela Cc123, Cc124), NC 23857(tarla T16, parcela Cc121), NC 24747(strada Carierelor), NC 23798(tarla T16, parcela Cc121), NC 21294(tarla T16, parcela Cc122), NC 22938(tarla T16, parcela Cc121/1), NC 24817(tarla T31, parcela Cc1), NC 25364(Aleea Telegondolei), NC 25549(tarla T16, parcela Cc121), NC 23856(tarla T16, parcela Cc121) ;

Mihaiela Gherasim
Arhitect Șef

Maria Marin
Inspector