



Nr. înreg. intern: 3141/23.10.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului Urbanism, Cadastru și Planificare Urbană

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal(PUZ) : schimbare zonă funcțională din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă instituții și servicii (Suprafață studiată=7220 mp), generat de imobilul din orașul Sinaia, strada Mănăstirii nr.2, nr. cadastral 21272 cu acces din Aleea Oituz, Aleea Nifon și strada Mănăstirii(nr.cadastral 24759)

Obiectul documentației îl constituie analiza condițiilor și posibilităților de schimbare a destinației terenului din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zonă instituții și servicii cu scopul de reabilitare, consolidare, desființare parțială și recompartimentare construcție existentă Corp C1- Hotel Silva cu destinația de restaurant și hotel, extindere și construire hotel, spa și dotări conexe, împrejmuire, utilități, amenajare incintă și zid de sprijin .

Terenul studiat în documentația de urbanism are suprafața totală de 7220 mp, este amplasat în intravilanul orașului Sinaia și cuprinde:

- S=3795 mp (afereță nr.cadastral 21272), proprietatea S.C. Via Cafe S.R.L. conform contract de vânzare cumpărare nr.743/17.06.2022 autentificat de Biroul individual notarial Maria Gabura din municipiul Bucuresti si extrasului de carte funciara pentru informare nr. 74471/18.05.2024 emis de BCPI Ploiesti. Pe teren exista constructie C1-Hotel Silva cu sc.=437 mp si scd=1225 mp cu regim de inaltime S+P+2E, racordata la utilitatile existente in zona ;
- suprafața de 3425 mp (din care : S=3149 mp afereță strazii Mănăstirii (nr.cadastral 24759), S= 120 mp partial din Aleea Nifon si S= 156 mp partial din Aleea Oituz ) aparține domeniului public al orașului Sinaia, conform Hotararii de Guvern nr. 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare ;

Destinația terenului studiat stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate, este pentru: „LT” – zona locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism; „Z1” – subzona rezervației de arhitectură și „CCr” – zona căi de comunicație rutieră;

Conform PUG și RLU ale orașului Sinaia – documentații aprobate, terenul studiat este situat în intravilan, în UTR 27, în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ, în zonă construită protejată rezervația de arhitectură „Ansamblul Urban I” – înscrisă în Lista Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr.2828/2015 cu indicativul PH-II-a-B-16631 și în zona de protecție a monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015: Vila Elena Mironescu - azi Casa de Copii Sinaia - cu indicativul PH-II-m-B-16692, Vila Șoimilor-azi Casa de Copii cu indicativul PH-II-m-B-16682, Vila Constantin Bușilă cu indicativul PH-II-m-B-16693, Vila 1 Mai, azi Hotel Intim cu indicativul PH-II-m-B-16694, Vila Carola cu indicativul PH-II-m-B-16681, Mănăstirea Sinaia cu indicativul PH-II-a-A-16691, având în componență monumentele: Biserica Adormirea Maicii Domnului cu indicativul PH-II-m-A-16691.01, Paraclis cu indicativul PH-II-m-A-16691.02, Stareție cu indicativul PH-II-m-A-16691.03, Chilii cu indicativul PH-II-m-A-16691.04, Zidul incintei vechi cu indicativul PH-II-m-A-16691.05.

Conform Studiului Istoric al orașului Sinaia avizat de Ministerul Culturii (aviz nr.186/2013) construcția C1- Hotel Silva existentă pe nr.cadastral 21272 este propusă pentru clasare ca monument istoric.

Prin documentația de urbanism se propune:

- Schimbarea zonei funcționale din zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism în zona instituției și servicii;
- Constituirea unui nou UTR 27.1 cu următoarea zonare funcțională:
- „IS” - zona instituției și servicii, „ISt” – subzona complexe și unități turistice;
- „CC” – zona căi de comunicații, „CCr” – subzona căi de comunicație rutiere și amenajări aferente;

UTR 27.1- „IS” – zona instituției și servicii, „ISt” – subzona complexe și unități turistice:

- regim de construire: izolat;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: construcții pentru turism, administrative și comerciale;
- regim de înălțime minim/maxim: S+D+P+2E+M;
- Hmax : 20,00 m (de la cota +/-0,00 a vilei Silva);
- POTmax : 50% ;
- CUTmax: 1,56;
- retragerea minimă față de aliniament: 5,50 m ( față de axul str.Mănăstirii);
- retrageri minime față de limitele laterale: conform Cod Civil;
- retrageri minime față de limită posterioară: conform Cod Civil;
- circulații și accese: cu acces din str.Mănăstirii (nr.cadastral 24759) și acces pietonal din alea Nifon;
- echipare tehnico edilitară : în zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale precum și rețea de canalizare;

„CC” – zona căi de comunicații, „CCr” – subzona căi de comunicație rutiere și amenajări aferente:

- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: căi de comunicație rutieră;
- circulații și accese: se propune lărgirea străzii Mănăstirii conform profil PUG: 7,00 m parte carosabilă și 2 x 2,00 m trotuar;
- echipare tehnico edilitară : în zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale precum și rețea de canalizare;

Având în vedere:

- Dispozițiile Ordinului 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 ;

Supunem aprobării Consiliului Local Sinaia, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – schimbare zonă funcțională din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihna , recreere, turism în zonă instituției și servicii (Suprafață studiată=7220 mp), generat de imobilul din orașul Sinaia, strada Mănăstirii nr.2, nr.cadastral 21272 cu acces din Alea Oituz, Alea Nifon și strada Mănăstirii(nr.cadastral 24759).

Mihaiela Gherasim  
Arhitect Șef

Maria Marin  
Inspector