

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI SINAIA  
Nr.2717 din .....26.02.2018

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 31 din 26.02.2018

**ÎN SCOPUL : ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE HOTEL , TEREN SPORT, DRUM ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE ,SPAȚIU PARCARE,UTILITĂȚI ,AMENAJĂRI PEISAGISTICE,ZIDURI DE SPRIJIN ȘI ORGANIZARE ȘANTIER**

Urmare cererii adresate de <sup>(1)</sup> S.C.TRUSTIC DESIGN S.R.L.reprezentată prin **COMAN ADRIAN IONUȚ ,administrator** cu sediul domiciliul<sup>(2)</sup>/ în județul .....municipiul BUCUREȘTI orasul..... satul ..... sectorul 2 cod poștal 022251 strada ALEEA DOBRINA nr. 7 bl.D10 sc.1 et.6 ap. 37 telefon/fax ..... e-mail .....înregistrată la nr. 2717 din 30.01.2018;

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul PRAHOVA orașul SINAIA cod poștal 106100 strada VÂRFUL CU DOR nr. 6 bl. .... sc. .... et. .... ap. ... sau identificat prin <sup>(3)</sup> planuri de incadrare în zona și de situație anexate , nr.cadastral 24349,tarla 27,parcela Cc47, Cartea funciara nr.24349 ;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism Proiect nr. 10/12.017/12.1996 faza PUG oras Sinaia și Regulament de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului local Sinaia nr.56/ 15.12.2000 , pr.nr. 25/2004 -PUG actualizat cu traseul autostrazii Bucuresti-Brasov,aprobat cu HCL Sinaia nr.41/31.03.2006,prelungire valabilitate PUG aprobată prin HCL Sinaia nr. 231/ 30.11. 2010;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată , cu modificările și completările ulterioare , se

### CERTIFICĂ:

#### 1.REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat în intravilan fiind parțial proprietatea d-lui Coman Adrian Ionuț conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 904/23 iunie 2017autentificat de Biroul Individual Notarial” Ivanca Riba” din Bucuresti ,transmis în folosință către S.C.Trustic Design S.R.L conform contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 4308/22.08.2017 de Societatea Profesionala notariala Charcovschi din Mangalia și a extrasului carte funciara pentru informare nr. 112832/12.12.2017 emis de BCPI Ploesti și parțial aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare .

Conform PUG și RLU ale localității –documentații aprobate terenul este situat în rezervația de arhitectură Ansamblul Urban I cu indicativul PH-II-a-B-16631 , în zona de protecție a monumentelor Vila Gheorghe Enescu cu indicativul PH-II-m-B-16638, Casa Ion Drosescu azi Casa de Copii cu indicativul PH-II-m-B-16676,Vila Soimilor azi Casa de Copii cu indicativul PH-II-m-B-16682, înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul MCC nr.2828/2015 și în zona cu valoare peisagistica deosebită Z2 .

## 2.REGIMUL ECONOMIC

Destinația stabilită prin PUG-ul și RLU ale localității-documentații aprobate – este : locuințe și funcțiuni complementare existente , cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și în subzona Z1 rezervații de arhitectură și în subzona Z2 –zona cu valoare peisagistică deosebită

Folosința : terenul pe care se vor executa lucrările are categoria de folosință : curți construcții

Terenul este situat în zona "A" de impozitare a orașului Sinaia .Conform HCL nr. 113/21.07.2015 amplasarea rețelelor tehnico-edilitare și a echipamentelor tehnice aferente care fac parte din sistemele de alimentare cu apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele....., se face numai în subteran .

**Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere:**

**Funcțiuni dominante:**Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță, alături de cea rezidențială. Regimul de înălțime al clădirilor existente este cuprins între parter și parter+2-3 etaje.

**Funcțiuni complementare:**Instituții și servicii publice: comerț;alimentație publică; prestări servicii; turism, agrement;odihnă, recreere; cultură; învățământ; sănătate; administrație; culte.

**Utilizări permise:**Se admit construcții noi din domeniul turismului: vile, case de vacanță, case de odihnă, minihoteluri, pensiuni, unități de alimentație publică aferente turismului;

-Se admit construcții noi din domeniul agrementului și sportului, aferente turismului;

-Sunt admise construcții noi de locuințe individuale, pentru una sau mai multe familii;

- Se admite afectarea unor spații de la parterul locuințelor pentru comerț, alimentație publică, servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice ale localnicilor și în același timp turistilor;

-Se admit construcțiile necesare funcțiilor complementare celei de locuire;

-Sunt permise lucrări de reparații, consolidări, extinderi, ale construcțiilor existente;

- Sunt admise amenajări de spații plantate, refaceri de trotuare și modernizări de străzi, refaceri împrejmuiri, modernizarea iluminat stradal.

**Utilizări cu condiții:**Sunt admise toate tipurile de construcții din domeniul locuințelor, turismului și funcțiilor complementare locuirii enumerate la pct.1.c. cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale specializate în cazuri deosebite, iar pentru zonele cu patrimoniu construit de interes local, respectiv rezervațiile de arhitectură orășenească din zona străzilor Aosta, Furnica, Octavian Goga, Avram Iancu , M. Kogălniceanu, Cuza Vodă, prescripțiile sunt cele înscrise în avizele serviciilor publice descentralizate în județul Prahova, ale M.L.P.A.T. și Ministerului Culturii.

- În condițiile în care orașul Sinaia va capata statutul de oraș-muzeu, autorizarea construcțiilor pe întreg teritoriul care include orașul istoric, respectiv cel cuprins între Biserica „ Sf.Ilie" la sud și ansamblul „ Peles" (inclusiv) la nord, de o parte și alta a drumului național până la limita intravilanului, precum și pe versantul Cumpatul, se va face cu respectarea prescripțiilor din avizele conforme ale M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii.

În zonele delimitate în P.U.G. ca zone cu valoare peisagistică deosebită, rezultată din îmbinarea între cadrul natură și cel construit, delimitare care se suprapune parțial peste cea a zonelor construite protejate, autorizarea noilor construcții va urmări respectarea prescripțiilor din avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova.

**Interdicții temporare:**

În zona „ LT" sunt instituite în P.U.G. interdicții temporare de utilizare a terenurilor pentru zona Opler, până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Este interzisă autorizarea oricărei construcții cu altă destinație decât locuințe, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (P.U.D. sau P.U.Z.) în care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor.

Aceeași mențiune este valabilă și în cazul realizării unor locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, precum și în cazul parcelărilor din care rezultă mai mult de 4 parcele construibile.

**Interdicții permanente:**

Pentru zona „LT” interdicțiile permanente sunt cele rezultate din servitutea pe care unele construcții și activități în funcții generatoare de riscuri tehnologice o creează prin zonele de protecție înstituite conform normelor în vigoare. Este vorba de conductele magistrale de transport gaz metan, rețelele electrice de înaltă tensiune de 110 kV și 20 kV, conducta de aducțiune a apei potabile de la Azuga, stația de epurare a orașului Sinaia, drumul național I București- Brașov.

Amplasarea oricăror construcții în zonele afectate de existența unuia sau mai multor factori dintre cei expuși mai sus necesită avize exprese de la autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate în județul Prahova (Ministerul Sănătății, Ministerul Transporturilor etc.) funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.

- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale, defrișate, neconsolidate înainte de deschiderea lucrărilor de execuție.

- Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

- Nu se admit construcții provizori gen „ chioșc” metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică și altele;

- Nu se acceptă în zona „ LT” amplasarea niciunei unități economice din orice categorie ar face parte (industrială, agricolă, servicii care depășesc nevoile curente), poluante sau nepoluante;

- Amplasarea unităților turistice și de agrement, asigurarea acceselor și anexelor, precum și orarul de funcționare al acestora nu trebuie să aducă prejudicii funcțiunii de baza a zonei de locuire.

**În cadrul zonei denumite Z.1-zonă construită protejată sunt cuprinse:**

- Rezervațiile de arhitectură și urbanism;

- Monumente istorice, de arhitectură și memoriale dispersate în teritoriu.

**Acțiuni permise:**

-Intervenții pentru restaurarea, conservarea și protecția monumentelor;

-Lucrări de consolidare și punere în siguranță din punct de vedere seismic conform N.P.100-92;

- Implantarea de volume noi în spațiile libere sau eliberările prin restructurare;

-Schimbări de destinație (refuncționalizare)- după caz, la unele dintre construcțiile-monument, pentru înscrierea într-un circuit normal de funcționare (turistic, de locuit, sau social-cultural);

- Degajare de construcții parazitare;

- Modernizare instalații;

- Lucrări de întreținere, verificare și reparații în scopul prevenirii înrăutățirii stării fizice a clădirilor.

**Condiționări și restricții:**

Protejarea cadrului arhitectural-urbanistic și a obiectivelor care fac parte din patrimoniul construit istoric și arhitectural trebuie să includă ca măsura prioritară instituirea în jurul fiecărui monument a unei protecții integrale pe baza de studii de specialitate. Până la întocmirea acestor studii se va avea în vedere considerarea unor zone de protecție în jurul monumentelor, după cum urmează:

În jurul monumentelor dispersate în teritoriu, având valoare memorială sau arhitecturală, o zonă de cca 100 m raza (zonă protejate de gradul I), care corespunde vecinătății imediate a valorii de patrimoniu atestate. Dimensiunea concretă a acestor zone se va stabili pentru fiecare monument prin studii de specialitate. Pentru rezervația de arhitectură „ Ansamblul Peleş’ ” permisiunile și restricțiile sunt cele stabilite la nivelul organelor centrale de conservare și protecție a monumentelor și siturilor istorice.

**Zona cu valoare peisagistica deosebită Z2 –Utilizari Permise**

Se admit lucrări de dezafectare ,reconstrucție ,extindere ,refuncționalizare,consolidare la construcțiile existente ;

Se admit lucrări de construcții noi având funcțiuni compatibile cu destinația zonei stabilită în PUG;

Sunt permise :modernizarea rețelelor tehnico-edilitare stradale,modernizarea drumurilor existente,crearea de drumuri noi ,alei pietonale ,plantatii ,mobilier urban;

Orice intervenție în zona Z.2. trebuie să respecte următoarele considerente :

-Urbanistice :omogenitatea și coerența tesutului urban sistemul parcelelor,elemente spațiale și volumetrice de referință;

-de valoarea compozițională:silueta,accnte,regim de înălțime,elemente simbolice; de valoare ecologică : integritatea elementelor natural în structura urbană;protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu ;

- de viabilitate (stare de funcționalitate, gradul de integrare în structura localității);

#### **Condiționari și restricții :**

Delimitarea zonei protejate Z.2. în cadrul planului urbanistic general are scopul de a atenționa și obliga instituțiile abilitate pentru supravegherea, controlul și autorizarea construcțiilor să acorde o importanță sporită dezvoltării zonelor respective, să stimuleze atașamentul populației la zonă și conștiința prestigiului local și totodată să cointerețeze populația în activitatea de producție. Nu se admite realizarea în aceste zone a niciunei unități industriale noi, poluante sau nepoluante. În funcție de situația concretă la autorizarea unor noi construcții se poate solicita și prezentarea de desfășurări de fronturi construite, perspective aeriene, prospecte speciale pentru amenajarea pe verticală a terenului etc., ca măsuri de protecție pentru zonele respective.

Pentru stabilirea unor valori cât mai reale de POT și CUT este indicat să se întocmească PUZ pentru UTR-uri sau subdiviziuni de UTR clasificate ca zone Z.2. .

Regulamentul aferent PUZ va impune și prevederi pentru tratarea spațiilor vizibile (pavaje, dalaje, materiale, înalțimi, fațade, culori, mobilier urban, vegetație etc.

### **3. REGIMUL TEHNIC**

Terenul în suprafața de 1872,00 mp. (din care 1675,00 mp aferenți nr. cadastral 24349 și 197,00 mp. aferenți drumului – strada Vârful cu Dor) este situat în UTR 27- LT 27, are acces din strada Vârful cu Dor și posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și telefonie, subzona Z1 – rezervatie de arhitectură și subzona Z2.

Lucrările propuse se vor executa cu respectarea prevederilor P.U.G. și R.L.U. ale localității - documentații aprobate, a prevederilor Codului Civil (aprobat prin Legea nr.287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului și ale PUD care se va elabora, aviza și aproba în prealabil.

**Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere:**

**Orientare:** Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h, la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21- februarie-21 octombrie.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minim de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă. Orientarea față de punctele cardinale instituțiilor publice cuprinse în „ LT” respectă regulile din Regulamentul general de urbanism, art.17, anexa nr.3. Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor

#### **Amplasament față de aliniament:**

În zona „ LT” cea mai mare parte dintre construcțiile existente este amplasată retras față de aliniament definit, ca linie de demarcație între domeniul privat și domeniul public și reprezentat de cele mai multe ori de linia împrejmuirilor;

- Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectând regimul de aliniere existentă a fațadelor către stradă. În zonele neconstruite sau mai puțin dens construite, regimul de aliniere va fi determinat de la o zonă la alta în funcție de relief și destinația construcției.

În zona „LT” desfășurată pe versantul Bucegi, respectiv în zona străzilor Tirul cu Porumbel, Pustnicului, Mierlelor, Aosta, Gh. Doja, Calea Codrului, zone în care relieful este accidentat și prezintă panta accentuată, retragerea față de aliniament este determinată de necesitatea realizării lucrărilor de sistematizare pe verticală a terenului și de racordarea acceselor la nivelul străzilor respective. Alinierea construcțiilor noi se va face de regulă la cel puțin 12 m din axul străzii în zonele neconstruibile de pe străzile enumerate mai sus.

În cazuri speciale, pentru construcții grupate sau cu altă destinație decât locuințele, regimul de aliniere va fi determinat în cazul unui P.U.Z. sau P.U.D.

Conform profil d-d pentru strada Vârful cu Dor aliniamentul va fi la minim 5-6 m din ax .

**Amplasare în interiorul parcelei:**

Recomandările și prescripțiile referitoare la amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor fi adaptate de la caz la caz, respectând însă regimul de aliniere propus pentru zonă, prevederile Codului Civil și normele sanitare. În zonele cu teren accidental se vor lua în considerare lucrările de amenajarea a terenului de amplasare (ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trepte, trotuare de protective) la stabilirea distanțelor construcției față de limitele parcelei.

În cazul parcelelor situate denivelat față de stradă cu cel puțin 0,5 m, nu este necesară asigurarea condițiilor de acces a autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Prin proiect se vor asigura și accese pentru persoane cu handicap conform Ordinului M.D.R.A.P. nr.189/2013 și Legii nr.448/2006, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Accese carosabile:**

În interiorul zonei „LT” asigurarea acceselor carosabile și pietonale se va conforma prevederilor generale din Regulamentul Local,elaborate pe baza Regulamentului general de urbanism. În zonele din „LT” în care nu există străzi modernizate, realizarea acestora se va face numai pe baza unui proiect ce va fi avizat de administratorul drumurilor publice și de ceilalți factori stabiliți prin lege (apă, canal, telefonie, electricitate). Dată fiind configurația terenului în zonele cu relief denivelat, se va urmări valorificarea corectă a reliefului la realizarea unor accese pietonale ușoare pentru toate categoriile de vârstă, mai ales în cazul trotuarelor publice.

**Parcelarea:** În cadrul zonei „LT” parcelarea terenurilor poate avea loc în două situații:

- Parcelarea terenurilor proprietate privată de către proprietar în vederea vânzării, moștenirii, donației;

- Parcelarea terenurilor proprietate de stat de către consiliul local în vederea concesiunii pentru realizarea de locuințe sau alte funcțiuni.

În primul caz, parcelarea va respecta prescripțiile Regulamentului general de urbanism articolul 30 și anume:

- front la strada al fiecărei parcele minim 8 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

Suprafața minimă a parcelei de 150 m.p. pentru clădiri înșiruite și respectiv 200 m.p. pentru clădiri izolate sau cuplate;

-Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea la strada.

În cazul parcelării terenului în scopul concesiunii la condițiile referitoare la caracteristicile parcelelor se adăugă cele de suprafețe maxime admise de Legea nr.50/1991 și anume:

- până la 300 m.p. pentru 1 apartament într-o clădire parter, parter+etaj;

-până la 200 m.p pentru 1 apartament într-o clădire cu parter și etaj cu 2 apartamente;

- până la 150 m.p. pentru 1 apartament în clădiri cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;

#### **Înălțimea construcțiilor:**

Una dintre caracteristicile zonei „LT” este regimul de înălțime actual care este cuprins între parter și parter+2 etaje+mansardă (eventual). În multe cazuri, datorită terenului denivelat apare și demisol ca nivel de baza. Înălțimea la cornișă este diferită ca și așezarea denivelată pe teren a unei construcții față de construcțiile învecinate.

Se recomandă ca noile construcții să se înscrie în regimul de înălțime maxim al zonei.

În cazul în care se solicită realizarea deconstrucții mai înalte, la autorizarea se vor prezenta destăsurate de fronturi stradale (fotografii), perspective, aeriene și alte materiale care să demonstre înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor:**

Pentru zona „LT” condițiile și prescripțiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor sunt cele specificate în Regulamentul local de urbanism.

Zona considerată istorică a orașului Sinaia și anume cea cuprinsă între Spitalul orășenesc la sud și Valea Sipei la nord, este încadrată în categoria zonelor cu specific arhitectural local, protejate urbanistic.

**Procentul de ocupare al terenului:** P.O.T. 40 % , C.U.T. 1,3

**Subzona Z1. Recomandări privind menținerea cadrului construit existent:**

În zonele determinate în P.U.G. ca rezervații de arhitectură orășenească, realizarea oricăror lucrări trebuie analizată (în vederea autorizării) din următoarele puncte de vedere:

a) Păstrarea caracteristicilor care au desemnat zona ca zonă protejată urbanistică și anume:

- Regimul de înălțime (înălțime la cornișă);
- Gabaritul în plan al construcțiilor, respectiv procentul de ocupare a terenurilor;
- Alinierea către stradă;
- Sistemul de parcele (dimensiuni, mai ales lățimea la stradă);
- Raportul plin-gol pe fațade;
- Ritmul creat în fronturile existente la stradă prin alternanța construcții-spații libere și plantate;
- Materiale folosite la finisarea exterioră a construcțiilor;
- Modul de acoperire;
- Modul de împrejmuire (înălțime, materiale, alcătuire).

b) Păstrarea tuturor elementelor componente ale zonelor Z.1 sau revenirea la acestea, (în cazul în care au fost alterate), în spiritul specificului și moștenirii istorice:

- Pavarea părții carosabile a drumurilor cu pavele de granit sau prefabricate;
- Dalarea trotuarelor cu cale sau calupuri prefabricate;
- Iluminatul public cu stâlpi și corpuri de iluminat decorative, cu cablaj subteran;
- Amenajarea (reamenajarea) de alei pietonale în trepte, care să lege străzile aflate la diferite cote de altitudine.

Se va urmări folosirea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea pe verticală a terenului.

Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate.

Având în vedere că întreg teritoriului orașului se încadrează în categoria zonelor cu specific arhitectural local (fără a ține cont de zonele de locuințe colective în blocuri) și luând în considerare importanța națională și internațională a stațiunii, organismele locale și centrale trebuie să aibă ca obiectiv principal conservarea cadrului arhitectural-urbanistic și peisagistic existent.

#### **Subzona Z.2. Orientarea fata de punctele cardinale**

Caracteristicile zonei Z.2.-Zona Z.2. face parte din categoria peisajelor protejate ,avand calitati deosebite din punct de vedere estetic,rezultate din interactiunea omului cu natura si din modul de asezare a colectivitatii umane in teritoriul respectiv .

Orientarea fata de punctele cardinale a acestor zone,situate pe versantii muntosi si de o parte si alta a raului Prahova ,ofera conditii de insorire speciale si conditii deosebite de punere in valoare a cadrului natural.Totodata ,modul de utilizare a terenului pentru constructii , in cea mai mare parte de locuit ,tip vila ,regimul moderat de inaltime care pana in prezent nu a daunat cadrului natural,gabaritul constructiilor,materialele folosite,constituie elemnte adaugate cadrului natural in sprijinul incadrarii zonei respective in categoria zonelor protejate urbanistic pentru valoarea peisagistica deosebita .

**Imprejmuirea** va fi decorativa spre strada si opaca pe limitele laterale si posterioara si va avea H max = 2 m .

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea noului Plan urbanistic general conform HCL 231/30.11.2010 .

Documentatia PUD se va elabora ,aviza si aproba cu respectarea Ord.MLPAT nr.37/N/2000 si MDRT nr. 2701/2010,HGR 525/1996 completata cu HG nr.490/2011, Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, va fi intocmita,semnata si stampilata conform Hotararii Consiliului Superior al RUR nr.101/2010 si se va prezenta in 3 exemplare (originale) si in sistem GIS ,completata cu conditiile din avizele obtinute .

Documentatia PUD - piese scrise si desenate cu introducerea tuturor conditiilor din avize se va prezenta în sistem informatic astfel: pentru partea scrisa formate office (\*.doc, \*. xls), pentru partea desenate: a) formate tip imagine (\*.jpg, \*.pdf, \*.tiff) si b) format vectorial structurat pe straturi GIS (\*.shp, geodatabase) cu baza de date aferenta acestora si dupa caz tip CAD (\*.dxf, \*.dwg).

Se vor realiza obligatoriu in interiorul proprietatii, locuri de parcare conform Hotarare Consiliul Local Sinaia nr. 261/2006 , HCL nr. 171/2007 si HCL nr. 186/2009(cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare , se vor realiza locuri de parcare si pentru personalul angajat, sala de conferinte,restaurant ,etc. ) . Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei , deci in afara circulatiilor publice.

Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semna conform anexei nr.1 din Legea 50/1991 ,republicata ,cu modificarile ulterioare ,Legii 422/2001 si se va prezenta in doua exemplare (originale) completate cu conditiile din avizele obtinute doar dupa aprobarea PUD-ului .

Documentatia tehnica se va prezenta si in format electronic si va contine perspective 3D color, randate din diferite unghiuri, care sa contina materiale, texturi si elemente decorative reprezentative constructiei propuse .

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>(4)</sup> pentru: **ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE HOTEL , TEREN SPORT, DRUM ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE ,SPAȚIU PARCARE,UTILITĂȚI ,AMENAJĂRI PEISAGISTICE,ZIDURI DE SPRIJIN ȘI ORGANIZARE ȘANTIER**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENTIA PT.PROTECTIA MEDIULUI PRAHOVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.  D.T.O.E.(dupa caz)  D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

\_\_\_\_\_

alimentare cu energie electrică

salubritate

VERIFICATOR DE PROIECTE ATESTAT

alimentare cu energie termică

transport urban

\_\_\_\_\_

d.2.- Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

- AVIZ MINISTERUL TURISMULUI

- AVIZ ARHITECT SEF CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA

- AVIZ DIRECTIA JUD.PRAHOVA PT.CULTURA, CULTE SI PATRIMONIU CULTURAL NATIONAL

- AVIZ DIRECTIA SANITAR VETERINARA SI PENTRU SIGURANTA ALIMENTELOR PRAHOVA SA

- AVIZ POLITIA STATIUNII SINAIA

- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM LOCAL- CONSILIUL I.LOCAL ORAS SINAIA

-AUTORIZATIE SPARGERE STRADA CF.HCL SINAIA –BIROU MONITORIZARE SI CONTROL-PRIMARIA ORAS SINAIA

-CERTIFICAT FISCAL DIN CARE SA REZULTE CA NU ARE DATORII LA BUGETUL LOCAL

d.4.- Studii de specialitate( 1 exemplar original )

-DOVADA INREGISTRARII DTAC LA OAR si documentul justificativ cu opțiunea proiectantului pentru timbrul de arhitectură

- STUDIU GEOTEHNIC aprofundat verificat conform HGR 925/1995 pentru domeniul Af

-PUD elaborat ,avizat si aprobat conform Ord .MLPAT nr. 37/N/2000,nr.21/N/2000,HGR nr.525/1996,HGR

490/2011,Ord.MDRT nr. 2701/2010 cu modificările ulterioare si Legii 350/2001 cu modificările si completările ulterioare si semnat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr.101/2010

Aviz unic CTATU Prahova pentru PUD

-Hotararea Consiliului local de aprobare a PUD-ului

-Dovada achitarii taxei pentru PUD la RUR

-Verificarea documentatiei conform HGR nr.925/1995

- Acordul notarial al proprietarilor cu locuințe situate la o distanță mai mică de 15 m față de obiectivul propus

- Studiu de fundamentare a soluției de circulație rutiera

--Desfasurari stradale

-Suport topografic pentru PUD si DTAC avizat OCPI Prahova care să conțină : detalii teren, construcțiile existente pe teren, curbe de nivel, coordonatele punctelor de contur pentru construcțiile existente pe teren, vecinătățile actualizate, clădiri din vecinătate, înălțime cornișă și înălțime streșină pentru construcțiile existente și vecine (după caz) ;

- Plan de situație pe suportul topografic vizat OCPI Prahova pentru PUD si DTAC cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor de construire propuse , cu puncte de inflexiune si cote pe contur,tabel de coordonate cu calcul suprafete, lungimi ,curbe de nivel,construcții ,rețele,drumuri existente

e) PUNCTUL DE VEDERE / ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITATII COMPETENTE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI(copie)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie) :

- taxa pt.autorizatia de construire – 1 % din valoarea lucrărilor calculata conform Legii 227/2015 privind Codul fiscal achitata la casieria Primariei

- taxa speciala drumuri – 0,5 % din valoarea lucrărilor

- taxa infrumusetare - 0,5 % din valoarea lucrărilor

- taxa aviz comisie - 15 lei

- taxa formulare – 20 lei

-taxa timbru arhitectura -0,05% din valoarea autorizata achitata conform optiune proiectant

-taxa autorizatie de construire 150 lei achitata la casieria CJPh conform HCL Prahova nr. 213/18.12.2017

- taxa 300 lei pentru Aviz Unic CTATU pentru PUD ,achitata la casieria CJPrahova



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
VLAD OPREA

L. S.



SECRETAR,  
BANU ALINA ELENA

ARHITECT ȘEF  
GHERAȘ MIHAIELA

Achitat taxa de: 21 lei conform chitanței nr. 0016283 din 20.09.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de .....

Intocmit:  
INSPECTOR SERVICIU URBANISM SI CADASTRU  
MARIN MARIA

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

L. S.

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: .....lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.

# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE HOTEL 5 STELE (S) D+P+2+M, PARCARE, TEREN DE SPORT, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, AMENAJARI PEISAGISTICE INCINTA, ZIDURI DE SPRIJIN, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI**
- Amplasament: Oras Sinaia, Str. Varful cu Dor, nr. 6, T27, Cc47, Jud. Prahova
- Faza proiectare : **CERTIFICAT DE URBANISM (CU)**
- Beneficiar : **SC TRUSTIC DESIGN SRL, sediul in Bucuresti sect. 2, Aleea Dobrina, nr 7, bl D10, sc 1, et 6, ap 37.**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Data elaborării : **dec 2017**

## CAPITOLUL 2 - SITUATIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenurilor și construcțiilor

► Terenul (1869 mp) este situat în intravilan apartine sotilor Coman Adrian Ionut si Coman Andreea Eugenia, cu drept de superfcie SC Trustic Design SRL.

### 2.2. Încadrarea în localitate, vecinătăți, echipare edilitară

- Imobilul este situat la cca 50 m est de intersecția străzilor Varful cu Dor și Aosta.
- Vecinătăți teren:
  - la N : NR. CAD. 24340
  - la E : Prop Oras Sinaia
  - la S : str. Varful cu Dor
  - la V : NR. CAD. 20423
  - • Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații (telefonie, cablu TV, internet).

### 2.3. Prevederile PUG

Conform PUG+RLU aprobat, terenul este situat în :

- **UTR nr. 27** – „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT 27”
- "zona cu valoarea arhitecturala deosebita"- "Z.1."
- „zonă cu valoare peisagistică deosebită” – „Z.2.”, pentru care se recomandă elaborare, avizare și aprobare de PUZ/PUD

Pentru zona de locuințe din UTR nr. 27, indicatori urbanistici maximali sunt :

- POT = 40 %
- CUT = 1,3

- RÎ = P (+D) – (D+) P – P+2 (+M), cu posibile accente P+3 – 4 în cazul dotărilor de turism și agrement

Notă : Conform RLU, pentru construcțiile cu caracter de odihnă, recreere, turism (pensiuni, minihoteluri, etc) se admite un POT maxim de 50 %.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

### 3.1. Construcții propuse

Pe terenul situat la nr 6 se propune construirea unui **hotel - restaurant de 5 \*** cu regim de înălțime (S-eventual)D+P+2E+M, **obiectiv pentru care s-au demarat procedurile privind accesarea de fonduri europene.**

Totodată, se va agrementa peisagistic terenul aferent într-o maniera deosebit de rafinată (alei, tera în trepte, foișoare, grupuri de arbori și tufe, etc.)

- Capacitatea de primire hotel nou (informativ) :
  - cca 20 unități cazare / 40 locuri :
  - cca 100 locuri restaurant
- Indicatori spațiali propuși hotel nou (informativ) :
  - suprafața construită : 550,00 mp
  - suprafața desfășurată : 2430,00 mp
  - înălțimea la coamă : ≤ înălțimea cladirilor existenta

**Notă** : Noua construcție se va amplasa în aliniamentul existent, iar suprafețele, forma și amplasamentul se vor detalia exclusiv la faza DTAC și numai după obținerea avizului Direcției Cultura Prahova.

#### Indicatori urbanistici propuși-estimați

- POT = 40 %
- CUT = 1,3

- ▶ accesul auto și pietonal se va amenaja din str. Varful cu Dor menținându-se profilul existent
- ▶ parcurile autoturismelor vor fi asigurate (informativ) :
  - suprateran (20 locuri)
  - subteran (10 locuri la nivelul demisolului)
- ▶ utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele tehnico-edilitare existente
- ▶ spații verzi amenajate : minim 25 % din suprafața terenului (conform RGU)
- ▶ se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile învecinate precum și pe terenul de față.

Întocmit,

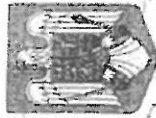
arh. Andreea Aluchi



ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI

ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI

DE PE LANGĂ TRIBUNALUL ...BUCUREȘTI.....

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: TRUSTIC DESIGN S.R.L.

Sediu social: BUCUREȘTI, Sector 2, Alcea Dobrina, Nr. 7, Bloc D10, Scara 1, Etaj 6, Ap. 37

Activitatea principală: Activități de editare a altor produse software - 5829

Cod Unic de înregistrare: 17715930 din data de: 23.06.2005

DIRECTOR,

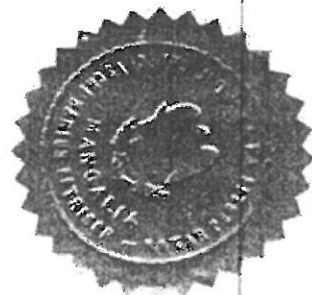
Stefania Gabriela CHITU

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/11113/22.06.2005

Data eliberării: 13.12.2003

Seria B Nr. 2005774

-DUPLICAT-



## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

*Subsemnații:*

**1. COMAN ADRIAN-IONUȚ**, CNP-1770822293181, domiciliat în municipiul București, sos.Dobroesti nr.7, bl.2, et.6, ap.19, sector 2 și **COMAN ANDREEA-EUGENIA**, CNP-2780323424565, domiciliată în municipiul București, sos.Dobroesti nr.7, bl.2, et.6, ap.19, sector 2, soți, în calitate de proprietari, denumiți în continuare **PROPRIETAR**-----

**2. Societatea TRUSTIC DESIGN S.R.L.**, cu sediul municipiul București, sector 2, Aleea Dobrina nr.7, bl.D10, sc.1, et.6, ap.37, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J40/11113/2005, având CUI 17715930, reprezentată legal la semnarea actului de asociat și administrator **COMAN ADRIAN-IONUȚ**, CNP-1770822293181, domiciliat în municipiul București, sos.Dobroesti nr.7, bl.2, et.6, ap.19, sector 2, în calitate de beneficiara a dreptului de suprafață, denumită în continuare **SUPERFICIARA**-----

am convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață în următoarele condiții:-----

Noi, **COMAN ADRIAN-IONUȚ** și **COMAN ANDREEA-EUGENIA**, constituim cu titlu gratuit un drept de suprafață asupra suprafeței de 1.675 m.p. rezultată din măsuratori (suprafața rezultată din acte de 1.869 m.p.) teren fără construcții situată în intravilanul localității Sinaia, str.Varful cu Dor nr.6, județul Prahova, identificată cu număr cadastral 1401, înscrisă în Cartea funciara nr.24349 (CF veche nr.1652) a localității Sinaia, având următoarele vecinătăți: la N – teren propr.de stat, la E –str.Pictor Luchian, la S-str.Virful cu Dor, la V – propr. Balenty Elisabeta și Balenty Andrei, în favoarea societății **TRUSTIC DESIGN S.R.L.**, reprezentată prin asociat și administrator **COMAN ADRIAN-IONUȚ**.-----

Dreptul de suprafață se constituie în vederea edificării unei construcții cu destinație hotel de către societatea **TRUSTIC DESIGN S.R.L.** pe suprafața de teren descrisă mai sus.-----

Noi, **COMAN ADRIAN-IONUȚ** și **COMAN ANDREEA-EUGENIA**, am dobândit suprafața de teren descrisă mai sus, ca bun comun, prin cumpărare de la Baeder Bogdan-Dorin în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.904/23.06.2017 la BIN Ivanca Riba din București, sector 3. -----

Suprafața de teren, care face obiectul prezentului contract, are taxele și impozitele achitate, după cum reiese din Certificatul de atestare fiscală nr.1855 din data de 18.08.2017 eliberat de Primăria Orașului Sinaia, nu este grevată de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.76595 din data de 21.08.2017 eliberat de BCPI Mangalia.-----

*Condițiile constituirii suprafeței:*-----

Prezentul contract se incheie pe o perioada de **50 (cincizeci) ani**, incepand cu data autentificarii prezentului contract, intinderea dreptului de superficie in conditiile art.695 Cod Civil fiind asupra intregii suprafetei de teren.-----

*Constituirea dreptului de superficie in favoarea societatii se face cu titlu gratuit.*-----

*Contractul poate inceta in oricare din urmatoarele situatii:*-----

-la data expirarii duratei contractului;-----

-prin consolidare, in cazul in care durata nu a fost prelungita de catre parti, si anume: proprietarul poate cumpara constructia la valoarea contabila existenta la acea data sau superficiara poate cumpara terenul la pretul de piata din momentul cumpararii;-----

-inainte de termen, prin consolidare, daca terenul si constructia devin proprietatea aceleasi parti contractante si anume: proprietarul poate cumpara constructia la valoarea contabila existenta la acea data sau superficiara poate cumpara terenul la pretul de piata din momentul cumpararii;-----

-prin pierirea totala a constructiei;-----

*Noi, partile contractante solicitam inscrierea dreptului de superficie in Partea a III - a C, a Cartii Funciare nr.24349 a localitatii Sinaia, a terenului ce face obiectul prezentului contract.*-----

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate avand in vedere valoarea de expertiza de 105.525 lei stabilita conform Ghidului privind preturile orientative ale proprietatilor imobiliare pe anul 2017 emis de Camera Notarilor Publici Prahova.-----

Tehnoredactata la Societatea Profesionala Notariala Charcovschi, astazi data autentificarii, intr-un exemplar original. -----

**PROPRIETARI,**  
COMAN ADRIAN-IONUT  
**SS INDESCIFRABIL**

**SUPERFICIARA,**  
Societatea TRUSTIC DESIGN S.R.L.,  
prin asociat si administrator,  
COMAN ADRIAN-IONUT  
**SS INDESCIFRABIL**

COMAN ANDREEA-EUGENIA  
**SS INDESCIFRABIL**

ROMANIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA CHARCOVSCHI  
LICENTA DE FUNCTIONARE NR. 131/3307/06.03.2014  
SEDIUL: MANGALIA BLD. 1 DECEMBRIE 1918 BL.M4, JUD. CONSTANTA

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4302  
Anul 2017 luna august ziua 22

In fata mea **CHARCOVSCHI MARIUS PETRIȘOR**, notar public, la sediul biroului din Mangalia, bld.1 Decembrie 1918, bl.M4, parter, jud. Constanta, s-au prezentat: -----

**COMAN ADRIAN-IONUȚ**, CNP-1770822293181, domiciliat in municipiul Bucuresti, sos.Dobroesti nr.7, bl.2, et.6, ap.19, sector 2, identificat cu CI seria RX nr.576367 eliberata de SPCEP Sector 2 la data de 18.09.2014, in nume propriu si in calitate de asociat si administrator al societatii TRUSTIC DESIGN S.R.L., -----

**COMAN ANDREEA-EUGENIA**, CNP-2780323424565, domiciliata in municipiul Bucuresti, sos.Dobroesti nr.7, bl.2, et.6, ap.19, sector 2, identificata cu CI seria RX nr.498925 eliberata de SPCEP Sector 2 la data de 21.05.2014, -----

care dupa citirea prezentului in scris au consimtit la autentificarea lui si au semnat propriu exemplarul original. -----

In temeiul art.12 lit.b din Legea 36/1995, republicata,  
**Se declara autentic prezentul in scris.**

S-a perceput onorariu in valoare de 1.380 lei + TVA, cu bon fiscal nr. 0013

S-a perceput taxa intabulare in valoare de 528 lei cu chit.nr. 0370273

BV

NOTAR PUBLIC,

Prezentul duplicat s-a intocmit in 5 exemplare, de **CHARCOVSCHI MARIUS PETRIȘOR**, notar public, astazi, data autentificarii actului, are aceeasi forta probanta ca originalul si constituie titlu executoriu in conditiile legii.

NOTAR PUBLIC,



Plan de incadrare in zona  
Scara 1: 5000

Amplasament



Oras Sinaia, Str. Varful cu Dor, nr. 6, T27, Cc47, Jud. Prahova



Intocmit:  
SC EDROM CART SRL