

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)**  
**- RIDICARE INTERDICTIE TEMPORARA DE**  
**CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE**  
**TEREN DIN ZONA CU CARACTER MIXT**  
**PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI**  
**SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT,**  
**RECREERE, ODIHNA IN ZONA INSTITUTII SI**  
**SERVICII, ZONA CAI DE COMUNICATII**  
**RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU**  
**COMERCIAL**

**DECEMBRIE 2021**

**BENEFICIAR**  
**ORAS SINAIA**  
**PROIECTANT**  
**GREENWOOD TECH GWT SRL**

**FOAIE DE GARDĂ**

**PROIECTANT GENERAL**  
**GREENWOOD TECH GWT SRL**

**SEF PROIECT,**  
**URBANISM**  
**urb. dpl. Mircea Radu ATANASIU**

**PROIECTAT,**  
**urb. dpl. Mihai NICOLESCU**

**MANAGER PROIECT,**  
**ec. Diana CALINESCU**

## BORDEROU GENERAL

### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### I. PIESE SCRISE

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

#### II. PIESE DESENATE

<b>OPIS</b>		
<b>NR.PLANSA</b>	<b>DENUMIRE PLANSA</b>	<b>scara</b>
U01	PLA DE INCADRARE IN PUG	1:5000
U02	PLAN DE SITUATIE ZONA STUDIATA	1:500
U03	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:500
U04	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
U05	REGLEMENTARI EDILITARE	1:500
U06	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1:500
U07	MOBILARE ILUSTRATIVA	1:500

## **VOLUMUL 1**

### **MEMORIU GENERAL**

- cuprins -

#### **I. INTRODUCERE**

- I.1 Date de recunoaștere a documentației
- I.2 Obiectul lucrării
- I.3 Surse de documentare

#### **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- II.1 Evoluția zonei
- II.2 Încadrare în localitate
- II.3 Elemente ale cadrului natural
- II.4 Circulația
- II.5 Ocuparea terenurilor
- II.6 Echiparea edilitară
- II.7 Probleme de mediu
- II.8 Opțiuni ale populației

#### **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- III.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- III.2 Prevederi ale PUG
- III.3 Valorificarea cadrului natural
- III.4 Modernizarea circulației
- III.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- III.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- III.7 Protecția mediului
- III.8 Obiective de utilitate publică

#### **IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

## **I. INTRODUCERE**

### **I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC ZONAL INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – RIDICARE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU COMERCIAL**

BENEFICIAR : **ORASUL SINAIA**  
PROIECTANT GENERAL : **GREENWOOD TECH GWT SRL**  
SEF PROIECT : **urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU**  
Amplasament : **judet Prahova, oras Sinaia, str. Calea Brasovului nr. 50-52.**

### **I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:**

*Solicitări ale temei-program:*

Elaborarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – RIDICARE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU COMERCIAL.**

Scopul prezentei documentatii este reglementarea specifica a parcelelor cu nr. cadastrale 25195, 25324, mentinerea parcelelor in intravilan, in vederea „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – RIDICARE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU COMERCIAL”.

Imobilul este situat in intravilanul orasului Sinaia, avand urmatorul statut juridic:

- suprafata de 10.615,00 mp (aferinta nr. cadastral 25195) proprietate a Orasului Sinaia, conform act de alipire nr. 197/03 februarie 2021 autentificat la Biroul Individual Notarial Costea Andra-Ioana din Orasul Sinaia si extras de carte funciara pentru informare nr. 6211/18.01.2022 emsi de BCPI Ploiesti, concesionat de S.C. Imo Invest Total S.R.L., conform contract de concesiune nr. 24159/19.08.2021;
- suprafata de 1.967,00 mp (aferinta nr. cadastral 25324) proprietatea S.C. Imo Invest Total S.R.L. conform contract de vanzare autentificat la Birou Individual Notarial Conventum din Municipiul Bucuresti, extras de carte funciara pentru informare nr. 6215/18.01.2022 emis de BCPI Ploiesti;

***Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor/ansamble istorice protejate conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 133 bis/15.02.2016.***

### **I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:**

**Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:**

***Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizata iulie 2019***

***Legea de amenajare a teritoriului national***

*Legea 363/ 2006 - sectiunea 1*

*Legea 171/ 1997 - sectiunea 2*

*Legea 5/ 2000 - sectiunea 3*

*Legea 351/ 2001 - sectiunea 4*

*Legea 575/ 2001 - sectiunea 5*

*Legea 190/ 2009 - sectiunea 7*

*HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*

*Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016*

*Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*

*Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019*

*Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata*

*Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)*

*Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)*

*Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)*

*Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)*

*Legea 265 /2006 privind protectia mediului*

*Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)*

*Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior*

*ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

*Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor*

#### **DIRECTIVE:**

*Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale*

*Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE*

*Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne*

*Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim*

***Ghiduri elaborare documentații de urbanism***

*Ordinul 90/1991*

#### **e) Studii de specialitate preliminare:**

*Studiu geotehnic verificat Af*

*Suport topografic avizat OCPI*

*Studiu istoric si de peisaj*

*Studiu de fundamentare a solutiei de circulatie rutiera*

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **II.1 EVOLUȚIA ZONEI\*:**

**Orasul Sinaia** este situat la o altitudine cuprinsa intre 798 si 1055m, pe versantul sud-estic al Masivului Bucegi, de-a lungul vail Prahova.

**Orasul** este amplasat in zona nordica a judetului Prahova, la o distanta de 123 km de Bucuresti, 106 km de Aeroportul International Henri Coanda (Bucuresti) si 37 Km de Brasov, Sinaia este situata de-a lungul DN1, beneficiind si de cai ferate de acces.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Sinaia se ridică la 10.410 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 12.512 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,03%), cu o minoritate de romi (1,24%). Pentru 5,04% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,68%), cu o minoritate de romano-catolici (1,48%). Pentru 5,12% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

**Zona studiată** este amplasata de-a lungul aliniamentului str. Calea Brasovului (DN1A), la limitele UAT-ului orasului Sinaia.

*Zona studiată si reglementată prin PUZ este situată la o distanță de 220 m fata de cel mai apropiat sit NATURA 2000 - „Bucegi”, ROSCI 0013.*

#### **II.1.2. Date privind evoluția zonei**

**Zona studiată** este situată în intravilanul Orasului Sinaia, la nord fata de nucleul central al orasului. In imediata vecinatate se regasesc functiuni mixte, locuire si servicii, cu un impact minim asupra teritoriului.

#### **II.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității**

Zona studiată se prezintă diferit parcelarului existent în zona centrală a orasului Sinaia. Din punct de vedere funcțional întâlnim următoarele zone:

- Zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, recreere, turism;
- Zona institutii publice si servicii;
- Zona cai de comunicatie rutiera;
- Teren in extravilan, nereglementat urbanistic;

Configurația parcelarului este asemanătoare fata de parcelele dispuse relativ perpendicular pe Calea Brasovului. Parcelele din zona reglementată sunt ocupate de constructii în stare medie-bună.

#### **II.1.4. Potential de dezvoltare**

Datorită caracteristicilor funcționale, a istoricului zonei și a localității, a fluxurilor de circulație rutieră și pietonală existente, zona reglementată are un potențial ridicat de dezvoltare, în sensul încurajării funcțiilor institutii și servicii;

## I.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

### II.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona reglementata prin PUZ, cu suprafata de 12.582,00 mp, cu nr. cadastrale 25195 si 25324, este amplasata in intravilanul Orasului Sinaia, in zona nordica a localitatii. Accesul rutier si pietonal este asigurat prin str. Calea Brasovului (DN1A).

### II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

**ACCESUL IN ZONA STUDIATA** se realizeaza rutier si pietonal din aliniamentul Calea Brasovului (DN1A).

Zona studiata este situata la nord fata de zona centrala a orasului si nu este ocupata de constructii.

<b>Zona reglementată prin documentația prezentă are următoarele vecinatati:</b>
---

- N** – NC 26156, NC. 26977, NC 21510, alee acces;
- S** – Calea Brasovului (DN1A);
- V** – NC 22944, NC 21315;
- E** – NC 26156, Calea Brasovului (DN1A);

Din perspectiva **infrastructurii edilitare**, zona reglementata este strabatuta de urmatoarele retele edilitare:

- 1. RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE;**
- 2. RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE;**
- 3. RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE;**
- 4. RETEA DE CANALIZARE;**
- 5. RETEA DE TELEFONIZARE;**

Zona reglementata este bine deservita din punctul de vedere al accesibilitatii, dotarilor si serviciilor.

## II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

### II.3.1. Zona reglementata, cat si zona studiata, se afla in afara ariilor protejate ale elementelor naturale.

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:**

- **relieful:** conform Planului de situatie avizat OCPI, amplasamentele studiate si reglementate sunt plane, diferentele de nivel fiind neglijabile;
- **retea hidrografica:** conform Studiului geotehnic elaborat;
- **Clima:** clima orasului Sinaia se caracterizeaza prin temperaturi medii diferite datorita altitudinii. In zona centrala a orasului, temperatura medie anuala este de 6,10°C. Pana la altitudinea de 1800 m, temperatura medie scade treptata pana la



2°C, iar la altitudini de peste 1800 m, temperature medie anuala ajunge pana la 0°C;

Temperatura maxima absoluta este de 32°C

Temperatura minima absoluta este de -27°C

Suma precipitatiilor este de 800-1200 mm/an.

In masivul Baiu-Garbova, climatul este specific muntilor mijlocii, cu diferente mici in desfasurarea pe verticala a parametrilor meteorologici.

Circulatia maselor de aer este predominant din V si NV.

In partea de sud muntii se afla si sub influenta maselor de aer care inainteaza dinspre Campia Romana.

Valorile termice lunare si anuale inregistreaza variatii moderate.

La 1400-1500 m, in cursul anului, sunt posibile temperature medii lunare negative in circa 4 luni. Acest interval creste pe crestele si varfurile inalte pana la 5 luni. In ianuarie si februarie, valorile medii anuale scad in acelasi sens de la (+) 4°C – (-) 6°C, la (+)8°C – (-)9°C. Valorile medii lunare se mentin sub 10°C in cea mai mare parte a intervalului. Temperaturile diurne rar depasesc 25°C.

Adancimea de inghet se stabileste pe baza de observatii locale conform STAS 6054-77- Teren de fundare. Adancimi de inghet.

Pe platoul Bucegi se intalneste climatul alpin cu temperature medii anuale sub 2°C, precipitatii de cca. 1200mm si vanturi foarte puternice.

Directia vanturilor dominante in zona subalpina si alpina a Bucegilor, aproape constanta in tot timpul anului, este V-NV catre E-SE.

Intensitatea vantului creste odata cu altitudinea. Astfel, pe creste si varfuri se inregistreaza frecvent vanturi violente care intrec adesea viteza de 30 m/s.

– **Conditii geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic anexat documentatiei.**

## **II.4 CIRCULAȚIA:**

### **II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circualtiei rutiere, feroviare**

#### **Circulatia rutiera:**

În intravilanul localității există un total de 74,1 km de străzi, din care 53 km de drumuri modernizate, rețeaua stradală fiind alcătuită din străzi de:

- Strazi de categoria I – magistrale;
- Strazi de categoria a II-a – de legatura;
- Strazi de categoria a III-a – colectoare;
- Strazi de categoria a IV-a – de folosință locala

Rețeaua stradală primară constă în artere de circulație ce asigură o capacitate ridicată de circulație și o viteză de deplasare mai rapidă pentru realizarea unor relații în cadrul localității ce leagă puncte importante.

Calea Brasovului reprezintă arterea de parcurgere a centrului orașului cu zona propusa pentru reglementare, cu un profil stradal de 15,50 m.

La intersectia dintre strazile Calea Brasovului (DN1A) si Bulevardul Ferdinand exista un proiect aprobat de modernizare a nodului rutier, care asigura accesul carosabil si pietonal catre zona reglementata.

**Conf. situatiei de pe teren, profilul existent 1-1 Calea Brasovului are latimea de 15,50 m si este compus din urmatoarele elemente:**

Pluvial	Banda rutiera	Banda rutiera	Banda rutiera	Acostament	Zona neamenajata
1,00 m	3,50 m	3,50 m	3,50 m	1,00 m	3,00 m
TOTAL : 15,50 m					

**Conf. situatiei de pe teren, profilul existent 2-2 alee acces are latimea de 6,00 m si este compus din urmatoarele elemente:**

Banda rutiera	Banda rutiera
3,00 m	3,00 m
TOTAL : 6,00 m	

**Circulatia feroviara: nu este cazul;**

**II.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Avand in vedere sistemul de infrastructura existent, functiunea propusa in zona reglementata va genera fluxuri noi de trafic al utilizatorilor zonei. Avand in vedere aceasta propunere, sunt necesare modificari ale sistemului de circulatii local si reamenajarea profilurilor stradale existente pentru a face fata noilor cerinte.

Sistemul de circulatie rutiera si pietonala de incinta se va conforma cu prescriptiile si prezentului PUZ si RLU.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. or. Sinaia. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E, în conformitate cu necesitățile tehnologice de exploatare ale unei zone de institutii și servicii.

## **II.5 OCUPAREA TERENURILOR:**

### **II.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Zona reglementată se prezintă similar din punct de vedere funcțional parcelarului existent în zona studiată. Zona reglementată cu categoria de folosință curți construcții, drum, are destinația conform PUG Oras Sinaia aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/30.11.2010 de: PT – zona cu caracter mixt pentru complexe, unități turistice și spații verzi amenajate pentru sport, recreere, odihnă și zona cai de comunicații rutiere CCr.

**Parcela reglementată prin PUZ nu este ocupată construcții sau alte amenajări.**

### **II.5.2. Relationari între funcțiuni**

Terenul reglementat este situat în zona A de impozitare a orașului Sinaia și are acces din Calea Brașovului. Suprafața totală este de 12.582,00 m<sup>2</sup>.

Funcțiunile existente: zona mixtă pentru complexe, unități turistice și zone verzi amenajate pentru recreere, sport, zona institutii și servicii, zona locuințe și funcțiuni complementare se regăsesc în imediată vecinătate a zonei reglementate prin PUZ.

Nu există incompatibilități funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ.

Prin prezentul PUZ se propun zone noi, respectiv IS cu indicatori urbanistici noi.

### **II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona reglementată nu este ocupată de fond construit.

### **II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona reglementată nu este ocupată de fond construit.

### **II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate**

Zona reglementată are acces prin intermediul str. Calea Brașovului, prin transport cu mijloace proprii și transport în comun către serviciile și instituțiile de interes general amplasate în centrul orașului la o distanță de aproximativ 3,20 km.

### **II.5.6. Asigurarea cu spații verzi**

Zona reglementată nu este ocupată în prezent de spații verzi amenajate.

### II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, pentru orice obiective de investitii realizate in zona reglementata se vor respecta cu strictete concluziile si recomandarile studiilor geotehnice aprofundate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitie in parte.

### II.5.8. Principalele disfunctionalitati

NR. CRT.	DISFUNCTIONALITATI	
<b>1</b>	<b>ZONE DE PROTECTIE</b>	
	1.1	LEA 20V – zona propusa pentru reglementare se afla in interiorul culoarului de trecere LEA 20KV.
	1.2	Calea Brasovului DN1A – zona propusa pentru reglementare se afla in interiorul zonei de protectie a DN1A.
	1.3	Raul Prahova – zona propusa pentru reglementare se afla in interiorul zonei de protectie a Raului Prahova.
<b>2</b>	<b>RISCURI NATURALE SI ANTROPICE</b>	
	2.1	Zona propusa pentru reglementare se afla in interiorul zonei cu risc de inundabilitate 0,5%.

Conform C.U. nr. 11/25.01.2022, emis de Primaria Orasului Sinaia, zona studiata se afla:

- zona de protective drumuri DN1A;
- zona de protectie fata de retele magistrale;
- zona de protectie Raul Prahova;

### II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

**Zona reglementata** va avea asigurat racordul la retelele edilitare existente:

- 1 RETEA DE APA POTABILA**
- 2 RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE**
- 3 RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE**
- 4 RETEA PUBLICA DE CANALIZARE**
- 5 RETEA PUBLICA DE DATE SI TELEFONIE**

Eventualele devieri sau modificari ale capacitatilor retelelor publice existente se vor stabili la faze de proiectare ulterioare, in functie de solutiile de arhitectura proiectate si avizele tehnice ale detinatorilor de retele.

### II.7 PROBLEME DE MEDIU:

Nu exista probleme de mediu.

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, pentru orice obiective de investii realizate in zona reglementate se vor respecta cu strictete concluziile si recomandările studiilor geotehnice aprofundate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitie in parte.

## **II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului va fi exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010.

S-au afișat la sediul Primăriei Orasului Sinaia, Panou rezistent la intemperii si pe site-ul Primăriei anunțurile publice privind intenția de elaborare, documentare, obtinere avize si elaborarea documentatiei de urbanism.

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

Conform Certificatului de Urbanism nr. **11/25.01.2022 eliberat de Primaria Orasului Sinaia pentru aprobarea INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – RIDICARE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU COMERCIAL** S-au elaborat următoarele studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic – verificat Af -
- Studiu topografic **avizat OCPI**;
- Studiu de trafic;

### **ANEXE ALE PEZENTEI DOCUMENTATII.**

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

#### **I. STUDIUL GEOTEHNIC:**

- conform studiului geotehnic anexat prezentei documentatii;

#### **II. RAPORT DE MEDIU:**

- nu este cazul;

De asemenea s-au obtinut urmatoarele **AVIZE DE SPECIALITATE:**

- *Aviz Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere Bucuresti;*
- *Aviz Inspectoratul Judetean de Politie Prahova;*
- *Aviz AN Apele Romane – SGA Prahova;*
- *Alimentare energie electrica;*
- *Alimentare cu gaze naturale;*
- *Alimentare cu apa;*
- *Canalizare;*
- *Telefonizare;*

- *Aviz securitatea la incendiu;*
- *DSP;*
- *Aviz unic CTATU a CJ Prahova;*

### III.2 PREVEDERI ALE PUG:

Conform reglementarilor PUG Oras Sinaia, zona reglementata este situata in zona PT – zona cu caracter mixt pentru complexe, unitati turistice si spatii verzi amenajate pentru sport, recreere, odihna si zona cai de comunicatii rutiere CCr. Categoria de folosinta este de curti constructii, drum.

**Prezenta documentatie INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – RIDICARE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU COMERCIAL stabileste urmatoarele:**

- urmatoarele subzone functionale:
  - **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**  
POT: 60%; CUT: 1.00; Regim de inaltime: P+2E;
  - **CCr – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE**  
POT: -%; CUT: -; Regim de inaltime: -;
- Se va respecta solutia de circulatie si acces conform studiului de fundamentare a solutiei de circulatie;
- Regim de aliniere propus va fi de 5,00 m fata de aliniamentul str. Calea Brasovului si 2,00 m fata de aliniamentul aleei de acces;
- Asigurarea utilitatilor din cadrul zonei reglementate;

### III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propusi vor respecta cadrul legislativ si normativele in vigoare. Functiunea propusa nu presupune procese tehnologice poluante fonic, particule, deversari de substante chimice, contaminari ale solului, apei sau aerului. Se va mentine o pondere de minim 5% din zona reglementata sub forma de spatii verzi amenajate.

### III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Sunt propuse accese pietonale si rutiere din Calea Brasovului, in concordanta cu studiul de fundamentare a solutiei de circulatie aferent PUZ.

**Profilul 1-1 propus pentru Calea Brasovului** presupune o ampriza de 10,60 m:

Pluvial	Banda rutiera	Banda rutiera	Banda rutiera	Banda rutiera	Pietonal
1,50 m	4,50 m	4,00 m	4,00 m	4,50 m	1,50 m
TOTAL : 20,00 m					

**Profilul 2-2 mentinut pentru alee acces** presupune o ampriza de 6,00 m:

Banda rutiera	Banda rutiera
3,00 m	3,00 m
TOTAL : 6,00 m	

**III.4.1. Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun:** zona reglementata va avea functiuni cu impact major asupra structurilor urbane existente. Avand in vedere aceasta propunere, sunt necesare modificari ale organizarii transportului in comun.

**III.4.2. Organizarea circulatiei feroviare:** nu este cazul.

**III.4.3. Organizarea circulatiei aeriene:** nu este cazul.

**III.4.4. Organizarea circulatiei pietonale:** se vor organiza circulatii pietonale de incinta in interiorul parcelei reglementate, urmand ca acestea sa se racordeze la sistemul public de circulatii pietonale, in momentul realizarii acestuia. Solutiile de amenajare vor fi detaliate la faza DTAC/PT.

### III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI:

**Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi:**

**ZONA IS-ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

- **IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**  
POT: 60%; CUT: 1.00; Regim de inaltime: P+2E;
- **CCr - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE**  
POT: -%; CUT: -; Regim de inaltime: -;

**Zona reglementată va rămâne în teritoriul intravilan al orasului, care va putea fi utilizata conform Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent prezentului PUZ.**

**Subzonele functionale** reglementate vor fi delimitate conform planșei **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** a prezentului P.U.Z.

Utilizarea morfo-funcțională a **zonei reglementate** se va realiza conform **RLU** aferent prezentului **P.U.Z.**

nr.crt.	BILANT PROPUȘ IN ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
		m.p.	%	m.p.	%
	<b>ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ</b>	<b>12.582,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12.582,00</b>	<b>100,00</b>
		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
1	PT - ZONA MIXTA PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI ZONE VERZI AMENAJATE PENTRU AGREMENT, RECREERE, SPORT	12.582,00	100,00	0,00	0,00
2	IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	0,00	0,00	11.744,81	93,35
3	CCr - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE	0,00	0,00	837,19	6,65
	<b>TOTAL</b>	<b>12.582,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12.582,00</b>	<b>100,00</b>

nr.crt.	BILANT PROPUȘ IN VARIANTA DE MOBILARE ILUSTRATIVA	SUPRAFATA	PROCENT
		m.p.	%
	<b>ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ</b>	<b>12.582,00</b>	<b>100,00</b>
1	CIRCULATII RUTIERE si PARCAJE	5.305,22	42,17
2	CIRCULATII si PLATFORME PIETONALE	1.115,78	8,87
3	SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	839,00	6,67
4	CONSTRUCTII PROPUȘE	5.322,00	42,30
	<b>TOTAL</b>	<b>12.582,00</b>	<b>100,00</b>



**PLANSA DE MOBILARE ILUSTRATIVA ARE CARACTER INFORMATIV, NU REPREZINTA O REGLEMENTARE URBANISTICA SI NU VA FI UTILIZATA CU SCOPUL AUTORIZARII EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII.**

**DESCRIEREA ELEMENTELOR PROIECTULUI, IN VARIANTA DE MOBILARE ILUSTRATIVA PREZENTATA:**

Pe parcela reglementata se vor dezvolta urmatoarele obiective de investitii: un centru comercial, o unitate restaurant, parcaje si drumuri de acces, spatii verzi amenajate, platforme si alei pietonale.

### **III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:**

**Utilitatile pentru obiectivul propus se vor asigura prin racord la rețelele publice existente in zona:**

- 1 RETEA DE APA POTABILA**
- 2 RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE**
- 3 RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE**
- 4 RETEA PUBLICA DE CANALIZARE**
- 5 RETEA PUBLICA DE DATE SI TELEFONIE**

Eventualele devieri sau modificari ale capacitatilor rețelelor publice existente se vor stabili la faze de proiectare ulterioare, in functie de solutiile de arhitectura proiectate si avizele tehnice ale detinatorilor de rețele.

### **III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:**

Nu exista probleme de mediu. Prezentul PUZ **nu se supune evaluarii de mediu sau evaluarii adecvate.**

**III.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:** nu este cazul

**III.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale:** Conform **Studiului geotehnic elaborat.** Pentru orice obiective de investitii realizate in zona reglementata se vor respecta cu strictete concluziile si recomandările studiilor geotehnice aprofundate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitie in parte.

**III.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate:** retea publica de canalizare cu instalatii de preepurare, dupa caz.

**III.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor:** se vor amenaja platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere in limtele zonei reglementate.

**III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.:** nu este cazul

**III.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi:** se va mentine, acolo unde este posibil, vegetatia existenta. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 5% din suprafata zonei reglementate. Orice spatiu neocupat de constructii sau alte amenajari antropice, va fi plantat cu specii endogene, din specii similare cu cele existente in zona reglementata pentru diminuarea riscurilor geotehnice identificate in Studiul geotehnic elaborat.

**III.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:** nu este cazul.

### **III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:**

Statutul juridic al terenurilor reglementate va ramane neschimbat conf. Plansa U05-Obiective de utilitate publica.

#### **III.8.1 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:**

- **costurile** generate de implementarea PUZ "INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - RIDICARE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU CARACTER MIXT PENTRU COMPLEXE, UNITATI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU SPORT, RECREERE, ODIHNA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU COMERCIAL", **vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investitiei.**

#### **Grafic de etapizare a investitiilor:**

- Elaborare si avizare PUZ : 12 luni
- Elaborare DTAC/PT : 6 luni
- Faza executie : 24 luni
- **TOTAL : 42 luni**

#### IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Având în vedere caracterul complementar al obiectivului propus pentru reglementare și lipsa oricăror difuncții morfo-funcționale sau de altă natură rezultate din analiza situației existente și elaborarea studiilor de fundamentare considerăm ca implementarea prezentului P.U.Z. este oportuna procesului de dezvoltare urbanistică a orașului.

Întocmit,  
GREENWOOD TECH GWT S.R.L.  
prin,  
**Specialist cu drept de semnatura al RUR**  
**Registrului Urbanistilor din Romania,**  
urb.dpl. Mircea Atanasiu  
D<sub>3</sub>D<sub>z0</sub>E

urb.dpl. Mihai Nicolescu