

**SC ARHIZANE PLAN SRL**  
str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ :**

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)**

Amplasament : stațiunea **SINAIA**, str. Theodor Aman nr. 14 -16

Beneficiar : **SC ARTUR SMART SRL**

## **BORDEROU PIESE SCRISE**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### **CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

#### **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### **CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

**SC ARHIZANE PLAN SRL**  
str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ :**

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)**

**Amplasament : stațiunea SINAIA, str. Theodor Aman nr. 14 -16**

**Beneficiar : SC ARTUR SMART SRL**

### **BORDEROU DE PIESE DESENATE**

PLANSA NR. 0	INCADRAREA IN TERITORIU SC. 1 : 5 000
PLANSA NR. 1	SITUATIA EXISTENTA SC. 1 : 500
PLANSA NR. 2	REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1 : 500
PLANSA NR. 3	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 500
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1 : 500



Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)**
- Amplasament : stațiunea SINAIA, str. Theodor Aman nr. 14 – 16
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : SC ARTUR SMART SRL, sediul : Sinaia, str. Theodor Aman nr. 16, subsol repr. Chirescu Andrei Alexandru
- Proiectant : SC ARHIZANE PLAN SRL
- Nr. proiect /data : 36 / iulie 2017

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de :

- schimbare destinație teren (2977 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” și modificare indicatori urbanistici pentru **amplasare hotel 5 \*** și amenajare peisagistică.

Terenul studiat (3418 mp) este situat în intravilan și - conform noilor ECFI - se compune din :

- str. Theodor Aman :
  - 441 mp (domeniu public local)
- la nr. poștal **16** (total 1938,00 mp) :
  - 229 mp – NC 22875 (Hotărâre Jud. nr. 112/20.01.2011, Tribunal Prahova) \*
  - 906 mp – NC nou 20018 / NC vechi 237 (c.v.c. nr. 3193/22.12.2002) \*
  - 803 mp – NC nou 22778 / NC vechi 1186/1 (c.v.c. nr. 1302/30.05.2005, lot 2) \*
- la nr. poștal **14** (total 1039,00 mp) :
  - 440 mp – NC 21668 (c.v.c. nr. 1792/25.10.2013) \*
  - 599 mp – NC 22713 (c.v.c. nr. 72/11.02.2016) \*\*

\* propr. SC ART GROUP INT SRL

\*\* propr. SC ARTUR SMART SRL

#### Notă :

Pentru NC 21668, 22875, 22778 (total 1472 mp) și pentru suprafața de 48,33 mp din NC nou 20018 (fost NC 237), SC ART GROUP INT SRL a constituit un drept de suprafață pentru SC ARTUR SMART SRL, conform convențiilor încheiate între părți la data de 08.11.2016 (total suprafață : 1520,33 mp).



### 1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (SC MAP MINERVA SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2000 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 23/30.11.2010
- Informații din C.U. nr. 117/12.07.2017 emis de Primăria oraș Sinaia, cu avizul CJPh nr. 184/29.06.2017
- Studiu geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiu de circulație (SC URBAN TRAFIC SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură întocmit de R.E. START INT. SRL
- Documentar fotografic, desfășurare stradală

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

► Alături de Bușteni, stațiunea Sinaia dispune de o așezare și de o poziție excepțională față de zona muntoasă. Cadrul natural, respectiv relieful, bioclimatul, vegetația, fauna, rezervațiile naturale – constituie elementul de bază al ofertei turistice a acestei localități.

În ultimii ani, zona a devenit un sector de maxim interes datorită condițiilor deosebite oferite de cadrul natural și izolării față de centrele aglomerate.

Întreaga stațiune Sinaia au cunoscut o amplă dinamică a construcțiilor de locuințe de vacanță, structuri de primire turistice (cazare, servire a mesei), agrement și sport.

Una dintre caracteristicile zonei este regimul de înălțime actual de maxim P+2E+M, la care – datorită terenului denivelat – apare și demisolul ca nivel de bază.

Înălțimea la comișă este diferită, ca și așezarea denivelată pe teren funcție de configurația amplasamentului și pantele versantului, astfel încât construcțiile realizate în această zonă se înscriu ca volumetrie și plastică arhitecturală în cadrul natural existent (cu unele excepții).

Se semnalează, totuși, abandonarea unor construcții aflate în fază de execuție incipientă sau avansată. Astfel, pe str. Theodor Aman pe o distanță relativ scurtă (între intersecția cu str. Ștefan cel Mare și str. Gheorghe Șincai) se întâlnesc 3 - 4 astfel de situații. De cealaltă parte a străzii, la cca 80 m vest de terenul studiat, semnalăm blocul de locuințe P+5 a cărui execuție fost sistată de minim 5 ani.

► În ceea ce privește strict zona studiată se precizează :

- Pe terenurile de la nr. 16 (NC 21668, 22875, 22778) SC ART GROUP INT SRL deține Hotelul - restaurant SMART de 4 \*, în regim S+D+P+2E+M (Hmax la coamă = 18,25 m).

#### Notă :

- Clădirea a fost autorizată inițial ca unitate de locuit (AC nr. 53/20.05.2003), fiind transformată de către actualul proprietar în structură de primire turistică prin AC nr. 60/28.04.2006 - „schimbare destinație construcție din locuință de vacanță în hotel”.

- Prin AC nr. 5/27.02.2012 - „reparație zid de sprijin, construire 3 foișoare, colectare ape pluviale, amenajare curte imobil” - izvorul și terenul aferent hotelului au fost amenajate cu vegetație specifică de munte (arbori și arbuști pereni) ca zonă de agrement într-un stil deosebit de rafinat.

• Pe terenul de la nr. 14, cele 2 societăți dețin fiecare părți dintr-o locuință S+P+M, situate pe numere cadastrale diferite - construcții ce urmează a fi demolate și pentru care s-au eliberat de către Primăria Sinaia - Autorizațiile de desființare nr. 5 și 6 din 25.11.2016.

Terenul se eliberează în vederea realizării unui nou hotel.



## 2.2. Încadrarea în localitate

• Terenul studiat este situat la cca 100 m est de intersecția străzii Theodor Aman (fost „6 Martie”) cu strada Gheorghe Șincai.

În cadrul proprietății, prin spatele Hotelului SMART curge un izvor (care se varsă în p. Cășăriei) și care a fost amenajat în cascade și cu un iaz, constituind zona de agrement a unității turistice.

• Vecinătăți teren pentru care se propune intervenția urbanistică :

- la N : propr. Mihai Marian (malul stâng izvor, lot 1)
- la E : propr. SC „B & B” SRL, nr. 12 (NC 1400) – teren liber
- la S : str. Theodor Aman
- la V : Vila Căprioara, nr. 18 (NC 22377)

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Clima : temperat continentală, de munte. Vânturile bat dinspre nord (35 %) sau se canalizează pe direcția văilor. Adâncimea de îngheț : 0,90 – 1,00 m de la cota terenului natural sau decapat.

În trecut, terenul pe care se află locuința de la nr. 14 a fost amenajat în săpătură, fiind situat la cote mult mai coborâte față de nivelul străzii. În prezent, taluzele verticale către drum sunt susținute cu ziduri de sprijin din piatră, cu fundație insuficientă (care vor trebui refăcute).

La baza acestor ziduri a fost amenajată o zonă de platou aproape orizontală, parțial betonată, pe care este amplasată actuala locuință. Platforma se continuă în pantă lină spre albia pârului. Acesta a fost amenajat în cascade, cu maluri și praguri din piatră, astfel încât nu prezintă risc de inundabilitate sau eroziuni care să pună în pericol viitorul obiectiv sau terenurile adiacente.

La solicitarea proiectanților au fost efectuate 2 sondaje la adâncimi de 11,00 m (F1, aval de locuința existentă) și 14,00 m (F2, lângă casa scării construcției existente, la limita cu calea de acces) :

Foraj 1	Foraj 2
- 0,00 – 0,40 m : sol vegetal	- 0,00 – 2,20 m : pământuri de umplutură argiloase cu sol vegetal și pietriș
- 0,40 – 8,80 m : deluvii argiloase-prăfoase galbene, cu intercalații cenușii, plastic vârtoase, cu rar fragmente mici de rocă	- 2,20 – 4,80 m : deluvii argiloase-prăfoase galbene, cu intercalații cenușii, plastic vârtoase, cu rar fragmente mici de rocă
În intervalul :	- 4,80 – 5,40 m : fagmente de rocă cu liant argilos-prăfos cenușiu moale, saturat cu apă
- 3,00 – 3,70 m : umede, moi	- 5,40 – 6,50 m : deluvii argiloase-prăfoase galbene, cu intercalații cenușii, plastic vârtoase, cu rar fragmente mici de rocă
- 3,70 – 5,80 m : plastic consistente	- 6,50 – 14,00 m : argilă mămoasă galbenă - cenușie, plastic vârtoasă, cu fragmente de rocă
- 5,80 – 7,00 m : plastic vârtoase	
- sub 7,00 m : moi, umede (saturate cu apă)	
- 8,80 – 11,00 m : argilă mămoasă galbenă - cenușie, plastic vârtoasă	

În ambele foraje, apa subterană a fost întâlnită la adâncimi variabile, respectiv la 4,80 – 5,40 m în F2 și la 3,00 – 8,80 m în F1, saturând intervalele cu permeabilitate slabă.

Apa nu este prezentă ca acvifer continuu, ci ca infiltrații scurse de pe versanții dinspre amonte.

Pe timpul execuției forajelor, nu s-a acumulat o cantitate suficientă de apă în săpături care să permită recoltarea unei probe în vederea determinării agresivității acesteia față de betoane.

La execuție însă, cu siguranță apa se va acumula prin capilaritate în săpături, acestea având volume mari. Dacă proba de apă se va dovedi agresivă, pentru fundații se vor utiliza betoane/cimenturi speciale, rezistente la acțiunea agresivă a acesteia.



Din punct de vedere seismic, conform P100-1/2013 :

-  $a_g = 0,30 g$

-  $T_c = 0,7 \text{ sec}$

**Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)**

Concluzii și recomandări :

- terenul cercetat nu pune probleme majore din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active precum alunecări de teren și eroziuni active);
- către str. Theodor Aman, terenul este susținut cu ziduri de sprijin din piatră, în trepte, care vor trebui refăcute/înlocuite în funcție de amenajarea terenului pentru amplasarea noii construcții și a căii de acces către aceasta;
- valea pârâului care limitează latura de nord este amenajată, betonată și, în consecință – la debite torențiale, nu prezintă risc de inundabilitate sau eroziuni în maluri, care să pună în pericol stabilitatea terenurilor adiacente;
- în subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichifiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) - ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului;
- săpăturile pentru amenajarea terenului în vederea construirii, ca și excavațiile pentru cele 3 niveluri de subsol, vor trebui executate pe baza unui proiect de execuție, cu susțineri adecvate, respectând prevederile NP 124 – 2010 și NP 120 – 2014. Aceste lucrări vor fi dimensionate în cadrul proiectului de execuție întocmit de către proiectanți de specialitate;
- pentru a asigura în primul rând vecinătățile, se recomandă execuția unei incinte perimetrice de piloți foraj, în interiorul căreia se vor putea executa, în deplină siguranță, săpăturile pentru subsoluri;
- metoda cea mai sigură pentru asigurarea stabilității drumului și a taluzului vertical adiacent acestuia este de asemenea o susținere cu piloți foraj; Aceștia au avantajul că pot atinge adâncimi mari fără să afecteze structura terenului și vecinătățile;
- piloții vor trebui fundați în argilele mămoase din adâncime care sunt „bune pentru fundare” ;
- susținerile (către drum și cele perimetrice în vederea realizării subsolurilor) se vor executa în lungul străzii pe o distanță suficientă, care va depăși cu cca 2,0 – 3,0 m laturile zonelor ce vor fi construite;
- piloții foraj se vor executa atât pentru a fi evitate excavații mari pe pantă (ceea ce ar compromite stabilitatea zonei), cât și pentru a se putea ajunge la adâncimi suficiente pentru a se depăși suprafețele susceptibile la alunecare (respectiv intervalele umede, moi sau consistente);
- în spatele zidurilor / pereților vor fi necesare drenuri cu descărcare asigurată la un colector;
- epuimentele se vor dimensiona în cadrul proiectului de execuție, conform NP 134-2014;
- se vor executa șiruri de piloți foraj care să depășească intervalele moi / consistente și să se încastreze în argila mămoasă (roca de bază); Aceasta poate fi prezentă la adâncimi variabile, diferite chiar de foraje;
- piloții vor trebui să depășească adâncimea prezumată a fundațiilor cu minim 2,0 m și să fie încadrați minim 4 diametre sau minim 2,0 m în pământurile argiloase – mămoase;
- la stabilirea adâncimii de fundare a piloților, se vor avea în vedere cota 0,00 a forajelor și adâncimea pământurilor susceptibile la alunecare în foraj, precum și diferența dintre cota forajelor și cota drumului;
- inginerul de structură sau executantul lucrărilor va întocmi proiectul de susținere pe piloți, optimizând între diametrul acestora și interdistanța la care vor fi executați;
- piloții vor fi solidarizați la partea superioară printr-o grindă sau radier armat, peste care se va realiza elevația zidului de sprijin (acolo unde este cazul, către drum);



- piloții se vor executa în regim uscat, pentru a se menține caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor în stare naturală; Nu va fi utilizat noroi de foraj deoarece, în contact cu apele, pământurile se înmoaie și se diminuează caracteristicile fizico-mecanice ale acestora;
- piloții vor fi considerați purtători de vârf, supuși la încercări preponderent orizontale (având rolul de a susține masivul de pământ din spate), dar și verticale (având rol de fundație a zidului de sprijin);

Pentru fundarea hotelului, se recomandă :

- conform prevederilor NP 112-2014 și NP 074/2014, deluviile argiloase-prăfoase plastic vârtoase și/sau roca argiloasă - mămoasă prezente în forajele executate sunt considerate „bune de fundare” și acceptă fundarea directă și calculul definitiv al fundațiilor pe seama presiunilor convenționale de bază;
- nu se recomandă fundarea pe intervalele consistente sau moi;
- săpăturile se vor executa în ritm alert, cu epuizamente adecvate, conform NP 134 – 2014, NP 124 – 2010 și NP 120 – 14;
- săpăturile și sistemul de sprijinire a malurilor pentru execuție se va face în baza unui proiect tehnic / detalii de execuție (PTh/DDE/CS), cu respectarea NP 120-14 și NP 124-2010.

#### 2.4. Circulația

Accesul la teren și construcțiile existente se realizează direct din str. Theodor Aman (categ. III). În dreptul Hotelului SMART, str. Theodor Aman prezintă profilul „d-d” existent (9,30 m între aliniamente), cu 6,00 m parte carosabilă (asfalt).

Conform certificat de urbanism profilul propus pentru strazile din zona are o deschidere între 10,00 și 11,00m între aliniamente cu 6-7,00m carosabil.

Trotuarul din fața hotelului are bordura coborâtă și se continuă cu spațiul de parcare aferent unității turistice.

**Notă :** Dat fiind caracterul predominant turistic al construcțiilor din zona studiată, traficul rutier înregistrează valori mai ridicate doar la sfârșit de săptămână și în sezonul de schi.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor (situația existentă)

► Așa cum am precizat, pe terenul de la nr. 16 însumând 1938 mp (NC nou 20018 + NC 22875 + NC nou 22778) se află Hotelul - restaurant SMART de 4 \*, construit în regim S+D+P+2E+M. La nivelul străzii, numărul de niveluri vizibil este de P+2E+M.

- Indici spațiali (conform datelor înscrise în ECFI din 27.07.2017) și urbanistici :
  - Sc la sol = 231 mp; Sd = 1443 mp
  - POT = 11,92 %; CUT = 0,74

► Pe terenul de la nr. 14 însumând 1039 mp (NC 21668 + NC 22713), există o locuință compusă din 2 corpuri alipite – P, respectiv S+P+M, - construcții care se vor demola :

- Indici spațiali (conform datelor înscrise în ECFI , aug. 2016) și urbanistici :
  - Sc = 118,00 mp; Sd (dedus) = 328,00 mp
  - POT = 11,36 %; CUT (dedus) = 0,32

► **Notă :** Raportați la suprafața totală de teren (2977 mp), indicatorii urbanistici se prezintă astfel :
 

- POT = 11,72 %
- CUT = 0,59



► Așa cum am precizat anterior, pentru construcțiile existente P, S+P+M situate la nr. 14, s-au emis deja de către primăria Sinaia Autorizațiile de desființare nr. 5 și 6 din 25.11.2016.

## BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT (mp)	3418	100,00 %
- „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT”	2977	87,10
- zonă căi de comunicație rutieră – „CR”	441	12,90

### **2.6. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații (telefonie, cablu TV, internet).

### **2.7. Probleme de mediu**

În stațiunea Sinaia nu există surse de poluare a aerului care să depășească limitele admisibile. Calitățile aerului din zonă constituie unul din punctele de interes pentru odihnă, turism și tratament.

În plus, zona se evidențiază și prin valoarea peisajului, rezultată din îmbinarea cadrului natural și construit, respectiv din interacțiunea omului cu natura și din modul de așezare a colectivității umane în teritoriul respectiv.

Amplasamentul studiat este favorizat de orientarea față de punctele cardinale și situarea pe o pantă abruptă a versantului, care oferă condiții speciale de însorire și de punere în valoare a cadrului natural și a celorlalte edificii din zonă.

Modul de utilizare a terenului pentru construcții – în cea mai mare parte de locuit, tip vilă, regimul de înălțime care până în prezent nu a dăunat cadrului natural, gabaritul construcțiilor edificate, materialele de construcții și finisajele utilizate – constituie elemente adăugate cadrului natural.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

● Prioritatea investițiilor în domeniul turismului este evidentă și imperios necesară deoarece acest segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă și durabilă a stațiunii Sinaia și va favoriza crearea unor noi locuri de muncă.

Proiectul propus reprezintă rezultatul unui studiu urbanistic și arhitectural pentru construirea unui hotel de 5 \* cu un nivel ridicat de confort dat de complexitatea funcțională interioară, calitatea soluțiilor arhitecturale propuse cât și de lucrările de agrementare peisageră a grădinii hotelului.

● Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a realiza – cu fonduri europene – un hotel de 5 \* cu dotări și servicii turistice de categorie superioară.



### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică vizată OCPI prahova, realizată la scara 1: 500 cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu pantă accentuată pe direcția sud - nord și o diferență de nivel de cca 8 m între cota străzii (sud) și cota izvorului amenajat în cascade (nord).
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare) cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare acceselor și parcării

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG, terenul studiat este situat în **UTR nr. 23**, în :

- „zonă cu valoare peisagistică deosebită” – „Z.2.”, pentru care se recomandă elaborarea, avizarea și aprobarea de PUZ/PUD
- „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT 23”, cu indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 40 %
  - CUT = 1,3
  - RÎ = (D) + P + 2E (+M eventual), 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 %.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

- Datorită terenului denivelat, toate construcțiile din zona studiată beneficiază de niveluri subterane suplimentare (parțiale sau totale).
- Și în cazul parcelei studiate, terenul prezintă un relief în pantă accentuată de la sud la nord, astfel încât propunerile de mobilare urbanistică, de realizarea a construcțiilor și amenajărilor peisagere sunt adaptate condițiilor naturale oferite de amplasament.

Panta terenului va fi modelată prin linii curbe ce accentuează diferențele de nivel, curbe care vor fi evidențiate de parapetii din lemn. Vegetația propusă va fi formată numai din arbori și arbuști rășinoși cu caracter peren, menținându - se verde pe tot parcursul anului. Speciile de rășinoase alese sunt perfect adaptate climatului rece specific zonei montane. Toate plantele vor fi astfel așezate încât să creeze un efect de etajare pe înălțime. Se estimează o încărcare de plante noi de minim 100 specii de rășinoase : brazi (*abies*), pini (*pinus*), ienuperi (*juniperus*), etc.
- Prezența firului de apă conferă sitului o valoare deosebită prin integrarea în peisajul proiectat. Pârâul a fost sistematizat și amenajat, cu maluri din beton armat îmbrăcate în piatră naturală, iar parcursul este împărțit în mai multe zone prin diguri mici și căderi de apă succesive, în cascade.

Colectarea apelor pluviale de pe amplasament este realizată în mod natural prin straturile de pământ și dalajul de piatră al aleilor. Datorită diferenței mari de nivel, apele se scurg spre albia pârâului. Aceasta a fost prevăzută cu mici iazuri de decantare a surplusului de aluviuni.



### 3.4. Modernizarea circulației

● Conform Studiului de circulație (SC URBAN TRAFIC SRL), accesul rutier și pietonal la noul hotel se va face din str. Theodor Aman (categoria III).

Accesul auto se va face prin racordare directă cu raze de 3,00- 6,00 m la partea carosabilă a drumului și va avea lățimea de 4,0 m .

Datorită declivității accentuate a terenului și posibilităților limitate oferite de amplasament, locurile de parcare pentru noul hotel au fost prevăzute la Subsolul 2 .

Accesul la locurile de parcare situate la acest nivel se va face printr-un lift hidraulic (3,0 x 5,5 m).

Astfel, în dreptul noului Hotel, se va aplica profilul propus „2 – 2” (10,60 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 1,30 spațiu verde(dreapta)
- 0,3m zid sprijin(stanga)

Toate manevrele de parcare ale autoturismelor respective (inclusiv îmbarcarea în elevatorul auto) vor fi executate exclusiv de personalul hotelului (valet).

Conform studiu de circulație, locurile de parcare sunt în nr de 38, din care :

- 34 locuri în parcare subterană  
și
- 4 locuri de parcare (unul pentru persoane cu dizabilități) în fața hotelului conform studiu de circulație

● În dreptul Hotelului SMART se menține profilul existent „1 – 1” și locurile de parcare în nr de 17 vor fi amenajate conform completare studiu circulație.

### 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

#### 3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Pentru realizarea hotelului „TUSK” propus, SC ARTUR SMART SRL dispune de un teren în suprafață totală de 2119,33 mp, din care :

- 599,00 mp : teren proprietate exclusivă (NC 22713)
- 1520,33 mp : terenuri pentru care s-a constituit dreptul de suprafață [NC 21668 + NC 22875 + NC 22778 (fost NC 1186/1) și parțial din NC 20018 (fost NC 237)].

► Pe acest teren, SC ARTUR SMART SRL propune amplasarea unui hotel - restaurant de 5 \* cu regim de înălțime 3S/D+P+3E+M, care se va numi „HOTEL TUSK”.

Pentru acest nou obiectiv, s-au demarat procedurile de accesare a fondurilor europene.

Tabel centralizator (sumar) :

Nivel (cota)	Compartimentare (funcțiuni principale)	Unit caz. / Nr. loc
S3 (-13,55)	- piscina, saune, săli fitness, masaj, aerobic, tratament - vestiar mixt și grupuri sanitare clienți, depozitare	-
S2 (- 8,55) *	- parcare 34 locuri, spații tehnice	-
S1 (- 4,05)	- restaurant (52 loc.), sală conferințe (25 loc.), bucătărie, anexe; terasă; garderobă și grupuri sanitare clienți; vestiar + grup sanitar personal;	-
P (± 0,00)	- recepție, birouri, salon, bar de zi, zona relaxare - 4 camere (x 2 paturi)	4 / 8
E1 (+ 4,05)	- 9 camere (x 2 paturi) ;	9/18
E2 (+ 7,30)	- 9 camere (x 2 paturi) ;	9/18
E3 (+ 10,55)	- 9 camere (x 2 paturi) ;	9/18
M (+ 13,80)	- 6 camere (x 2 paturi)	6/12

\* se exclude din suprafața desfășurată



● Indici spațiali (estimați) :

- Supr. constr. : 488 mp
- Supr. desf. : 3306 mp (maxim admis)
- Hmax coamă = 18,00 m

● Indici urbanistici (estimați) :

[raportați la Supr. teren de 2119,33 mp explicată la alin. (1) al pct. 3.5.1.]

- POT = 23 %
- CUT = 1,56 (maxim admis)

● Capacități estimate HOTEL TUSK :

- 37 unități de cazare, cu baie proprie și balcon
- 74 paturi
- 52 locuri la mese (restaurant cu circuit închis pentru utilizatorii hotelului)
- 25 locuri (sala conferință cu circuit închis pentru utilizatorii hotelului)
- 34 locuri parcare ( la subsol S2) + 4 locuri la sol.

● Capacități HOTEL SMART existente:

- 17 unități de cazare, cu baie proprie și balcon
- 34 paturi
- 54 locuri la mese (restaurant cu circuit închis, pentru utilizatorii hotelului)
- 17 locuri parcare la sol;

● Centralizator pentru zona de studiu:

- 37+17 = 54 unități de cazare
- 74+34 = 108 paturi
- 52+54 = 106 locuri la mese (restaurant)
- 38+17 = 55 locuri parcare

● Finisaje exterioare :

- - tencuială structurată, placaje piatră naturală și riflaje din lemn, pereți verzi de tip grădină verticală
- - balustrade din sticlă securizată clară sau din rigle de lemn la balcoane
- - pardoseli de tip deck sau cu finisaj umed - piatră naturală
- - ancadramente din placaj pe structură metalică sau din metal la unele ferestre

● Încadrarea în sit :

Conformarea construcțiilor în raport cu terenul a urmărit eliminarea volumelor mari de săpătură, implicit destabilizarea terenurilor învecinate, inclusiv a străzilor sau împrejurimilor imediate.

Repartiția și configurația spațiilor au avut în vedere prescripțiile tehnice pentru realizarea acestui tip de construcție (hotel turistic) și atingerea unui confort optim raportat la caracterul sezonier al unităților de cazare (orientare, terase sau balcoane mari, spații vitrate generoase, etc.)

Volumetria generală este dinamică, iar gama cromatică scoate în evidență materialele de finisaj folosite - piatră, lemn – în acord cu estetica clădirilor din vecinătate.

► **Amenajări exterioare**

Amenajările exterioare se vor realiza în sensul protejării mediului natural prin implementarea conceptului de „grădină verde”.

Platformele exterioare de acces și aleile pietonale vor fi finisate cu piatră naturală. Calea de acces auto spre liftul pentru mașini va fi pavată cu piatră cubică.

În incintă este propusă o promenadă „verde” care parcurge zone de odihnă, zone de belvedere, zone de comuniune cu mediul natural, zone pentru discuții, zone cu oglinzi de apă.

Aleile vor avea trasee sinuoase, care accentuează panta naturală a terenului, printr-o multitudine de specii de plante rășinoase: brazi (abies), pini (pinus), ienuperi (juniperus), etc.

Terenul este limitat pe latura de nord de un pârâu agrementat în cadrul unui proiect autorizat anterior (2012), cu maluri din piatră naturală și beton, care conferă un dinamism aparte amenajării.

Panta naturală a terenului are un rol important în colectarea apelor pluviale care se scurg spre albia pârâului. Lucrările de amenajare a terenului prevăd realizarea unui sistem unitar de colectare și dirijare a apelor pluviale (rigole) și freatice (drenuri).

### 3.5.2. Propuneri urbanistice, zonificare funcțională, indicatori urbanistici

În vederea realizării noului HOTEL TUSK, se propun următoarele intervenții urbanistice :

- schimbare destinație teren (total 2977 mp, aferent hotelului existent și propus) din „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT 23” în „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” – „IS / SP”
- modificare indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 50 % \*
  - CUT = 1,56 (permis prin Lege)
  - $R\hat{I} = 3S/D + P + 3E^* + M$  (Hmax = 18,00 m)\* permis prin RLU aferent PUG aprobat
- terenul va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 23 A**, cu următoarele zone funcționale :
  - „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” – „IS / SP”
  - „zona căi de comunicație rutieră” – „CR”
- accesul auto și pietonal la noul hotel („TUSK”) se va amenaja din str. Theodor Aman, conform Studiului de circulație (vezi explicații la Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)  
-se va rezerva teren pentru o platforma PSI pentru autospecialele de intervenție.
- retrageri (referitor la Steren = 2977 mp):
  - 5,00 m / aliniament existent
  - minim 0,60 / limita de est (NC 1400, propr. SC „B & B” SRL )
  - 3,00 m / limita de vest (NC 22377, Vila Căprioara)
  - 2,00 m / NC nou 22778 (fost 1186/1) – zona de agrement din cadrul proprietății
  - 3,50m - fata de Hotel Smart
- parcărilor vor fi asigurate subteran și suprateran și vor fi destinate exclusiv turiștilor cazați (vezi explicațiile de la Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)
  - în situația deplasărilor organizate la cursuri/conferințe, autocarele sau microbuzele vor staționa temporar sau pentru îmbarcarea / debarcarea participanților
- utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele tehnico-edilitare existente
- spații verzi amenajate : minim 25 % din suprafața terenului (conform RGU)  
(prin PUZ, s-a prevăzut un procent de 30% spații verzi din suprafața incintelor studiate dar care se poate reduce la 25% conform RGU)



- se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile din învecinate

#### BILANȚ TERITORIAL **PROBUS** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
- „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” – „IS / SP”	2977	87,10
- „zonă căi de comunicație rutieră” – „CR”	441	12,90

#### BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
- zona „LT”	2977	87,10	-	-
- zona mixtă „IS / SP”	-	-	2977	87,10
- zona „CR”	441	12,90	441	12,90
Total studiat	3418	100,00	3418	100,00

#### BILANȚ TERITORIAL **PROBUS** – posibilități de ocupare a incintelor studiate :

TOTAL INCINTE	2977,00	100 %
- clădiri (maxim)	1488,50	50
- circulații	595,40	20
- spații verzi	893,10	30

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru rezolvarea utilităților necesare investiției se propun următoarele lucrări :

- Alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : prin racordare la rețelele stradale existente
- Evacuarea apelor uzate menajere : la rețeaua de canalizare a orașului
- Asigurarea agentului termic : CT (gaze)
- Evacuarea deșeurilor menajere : colectate și depozitate într-un spațiu amenajat la Subsolul 1, evacuate de către serviciul de salubritate al localității în baza unui contract de prestări servicii

### **3.7. Protecția mediului**

Sistematizarea controlată a amplasamentului – prin realizarea unor ziduri de sprijin transversale și dimensionate corespunzător – va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale (alunecări de teren).

Evacuarea apelor uzate, colectarea și drenarea apelor pluviale, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere - prezentate în capitolele anterioare – constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor și viitorilor utilizatori.

Pe tot parcursul execuției, cât și ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecție a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de execuție care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucție ecologică.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unei clădiri – adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime cadrului construit existent, specific montan.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Concluzii**

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea protejării rezervației de arhitectură, dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Prioritatea investițiilor în domeniul turismului este evidentă și imperios necesară deoarece acest segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă și durabilă a stațiunii.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarii parcelelor cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al stațiunii SINAIA
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus (clădiri, infrastructură, amenajări exterioare).





# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

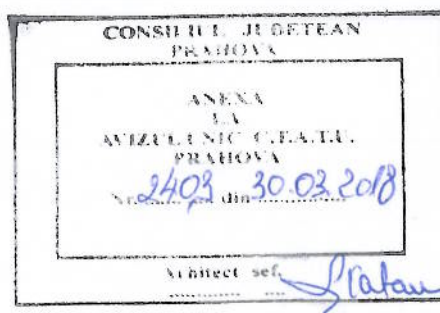
**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ**

(Sstud = 3418 mp)

stațiunea SINAIA, str. Theodor Aman nr. 14 -16

Proiect nr. 36 / iulie 2017

Beneficiar : SC ARTUR SMART SRL



ELABORATOR (PROIECTANT)  
S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.  
str. Rudului nr. 76, Ploiești  
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.  
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI  
SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE  
HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)  
Amplasament : stațiunea SINAIA, str. Theodor Aman nr. 14 -16**

## I. DISPOZITII GENERALE

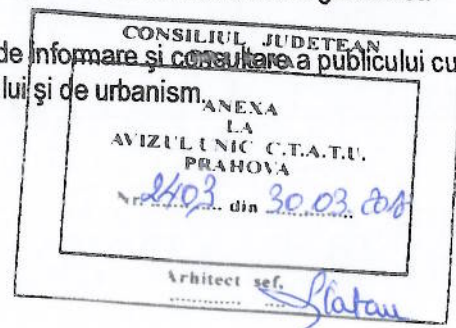
### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu (3418 mp) ce face obiectul PUZ – aparținând noului **UTR nr. 23 A**. RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.2. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.





2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (SC MAP MINERVA SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2000 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 23/30.11.2010
- Informații din certificatul de urbanism nr. 117/12.07.2017 emis de Primăria Sinaia, cu avizul CJPh
- Studiu geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiu de circulație (SC URBAN TRAFIC SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură întocmit de R.E. START INT. SRL

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând **UTR nr. 23 A**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < schimbare destinație teren (2977 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” și modificare indicatori urbanistici pentru amplasare hotel și amenajare peisagistică (Sstud = 3418 mp) >

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – turism și agrement – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. În perimetrul studiat, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

Terenul analizat este situat în afara razei de protecție aferentă celor mai apropiate monumente de arhitectură, și anume :

- locuința Constantin Pandele care a fost amenajată ca „Centrul de odihnă și cultură arhitecturală” a OAR Prahova (str. Th. Aman nr. 11, poz. 16 în Planșa Reglementări din PUG)
- locuința Sașa Romano / vila Florilor (str. Th. Aman nr. 7, poz. 17)

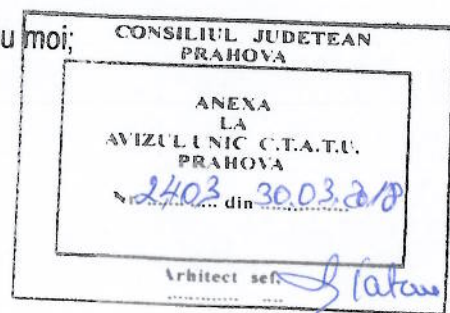
### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :

Pentru fundarea hotelului, se recomandă :

- conform prevederilor NP 112-2014 și NP 074/2014, deluviile argiloase-prăfoase plastic vârtoase și/sau roca argiloasă - mămoasă prezente în forajele executate sunt considerate „bune de fundare” și acceptă fundarea directă și calculul definitiv al fundațiilor pe seama presiunilor convenționale de bază;

- nu se recomandă fundarea pe intervalele consistente sau moi;





- săpăturile se vor executa în ritm alert, cu epuisme adecvate, conform NP 134 – 2014, NP 124 – 2010 și NP 120 – 14;

- săpăturile și sistemul de sprijinire a malurilor pentru execuție se va face în baza unui proiect tehnic / detalii de execuție (PTh/DDE/CS), cu respectarea NP 120-14 și NP 124-2010.

Din punct de vedere seismic, conform P100-1/2013 :

-  $a_g = 0,30 g$

-  $T_c = 0,7 \text{ sec}$

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)

- terenul cercetat nu pune probleme majore din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active precum alunecări de teren și eroziuni active);

- către str. Theodor Aman, terenul este susținut cu ziduri de sprijin din piatră, în trepte, care vor trebui refăcute/inlocuite în funcție de amenajarea terenului pentru amplasarea noii construcții și a căii de acces către aceasta;

- valea pâraului care limitează latura de nord este amenajată, betonată și, în consecință – la debite torențiale, nu prezintă risc de inundabilitate sau eroziuni în maluri, care să pună în pericol stabilitatea terenurilor adiacente;

- în subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) - ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului;

- săpăturile pentru amenajarea terenului în vederea construirii, ca și excavațiile pentru cele 3 niveluri de subsol, vor trebui executate pe baza unui proiect de execuție, cu susțineri adecvate, respectând prevederile NP 124 – 2010 și NP 120 – 2014. Aceste lucrări vor fi dimensionate în cadrul proiectului de execuție întocmit de către proiectanți de specialitate;

- pentru a asigura în primul rând vecinătățile, se recomandă execuția unei incinte perimetrare de piloți foraj, în interiorul căreia se vor putea executa, în deplină siguranță, săpăturile pentru subsoluri;

- metoda cea mai sigură pentru asigurarea stabilității drumului și a taluzului vertical adiacent acestuia este de asemenea o susținere cu piloți foraj; Aceștia au avantajul că pot atinge adâncimi mari fără să afecteze structura terenului și vecinătățile;

- piloții vor trebui fundați în argilele mămoase din adâncime care sunt „bune pentru fundare”

- susținerile (către drum și cele perimetrare în vederea realizării subsolurilor) se vor executa în lungul străzii pe o distanță suficientă, care va depăși cu cca 2,0 – 3,0 m laturile zonelor ce vor fi construite;

- piloții foraj se vor executa atât pentru a fi evitate excavații mari pe pantă (ceea ce ar compromite stabilitatea zonei), cât și pentru a se putea ajunge la adâncimi suficiente pentru a se depăși suprafețele susceptibile la alunecare (respectiv intervalele umede, moi sau consistente);

- în spatele zidurilor / pereților vor fi necesare drenuri cu descărcare asigurată la un colector;

- epuismele se vor dimensiona în cadrul proiectului de execuție, conform NP 134-2014;

- se vor executa șiruri de piloți foraj care să depășească intervalele moi / consistente și să se încastreze în argila mămoasă (roca de bază); Aceasta poate fi prezentă la adâncimi variabile, diferite chiar de foraje;

- piloții vor trebui să depășească adâncimea prezumată a fundațiilor cu minim 2,0 m și să fie încastrați minim 4 diametre sau minim 2,0 m în pământurile argiloase – mămoase;

- la stabilirea adâncimii de fundare a piloților, se vor avea în vedere cota 0,00 a forajelor și adâncimea pământurilor susceptibile la alunecare în foraj, precum și diferența dintre cota forajelor și cota drumului;

- inginerul de structură sau executantul lucrărilor va întocmi proiectul de susținere pe piloți, optimizând între diametrul acestora și interdistanța la care vor fi executați;

ANEXA LA AVIZUL UNIC C.T.A.T.U. PRAHOVA	
Nr. 2493 din 30.03.2018	
Arhitect șef. <i>[Signature]</i>	



- piloții vor fi solidarizați la partea superioară printr-o grindă sau radier armat, peste care se va realiza elevația zidului de sprijin (acolo unde este cazul, către drum);
- piloții se vor executa în regim uscat, pentru a se menține caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor în stare naturală; Nu va fi utilizat noroi de foraj deoarece, în contact cu apele, pământurile se înmoaie și se diminuează caracteristicile fizico-mecanice ale acestora;
- piloții vor fi considerați purtători de vârf, supuși la încercări preponderent orizontale (având rolul de a susține masivul de pământ din spate), dar și verticale (având rol de fundație a zidului de sprijin);

5.2. Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor din Legea nr.10/95 cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U. (citat) : „Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă”.

### III. ZONAREA FUNCIONALĂ

„IS / SP” – ZONA MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT”  
 „CR” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### „IS / SP” - ZONA MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT

#### CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

##### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

##### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică (hotel – restaurant)
- sport și agrement

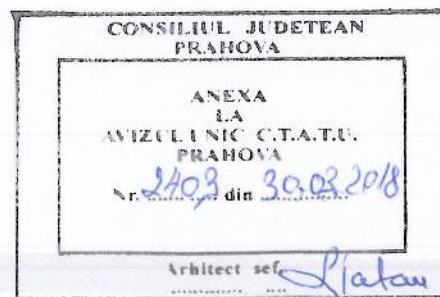
##### Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- lucrări de sistematizare a terenului

#### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

- unități turistice cu dotări și servicii de categorie superioară (5 \*)
- spații de cazare (hotel) și alimentație publică (restaurant, cafenea-bar, salon mic dejun, bar de zi)





- săli de conferințe, congrese, întâlniri de afaceri, recepții
- servicii de agrement, odihnă și relaxare în spații închise (piscină, saună, fitness, aerobic, jacuzzi, masaj)
- spații de agrement, odihnă și relaxare în aer liber (terase, foioșoare, umbrare, locuri de joacă, jacuzzi, etc.)
- alei carosabile și pietonale; platforme, parcare
- spații verzi și amenajări ambientale ale terenului și cursului de apă
- utilități
- împrejurii
- panouri de reclamă comercială
- lucrări de sistematizare și consolidare a terenului, terasamente
- săpăturile și sistemul de sprijinire a malurilor pentru execuție se va face în baza unui proiect tehnic / detalii de execuție (PTh/DDE/CS), cu respectarea NP 120-14 și NP 124-2010.

#### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la Art. 4 cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice unităților turistice cu spații de cazare și alimentație publică (DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului)
- extinderi ale corpurilor principale/hoteluri, alipiri ale acestora cu realizarea unui PUD
- amenajare platforma PSI pentru accesul autospecialelor de intervenție pe 2laturi ale clădirii

#### Art. 6 - Utilizări interzise

- construcții și amenajări care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia, activități poluante (produc zgomot, vibrații, radiații) sau care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- construcții și amenajări care pot afecta stabilitatea terenului.

#### Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție / amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af

#### Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

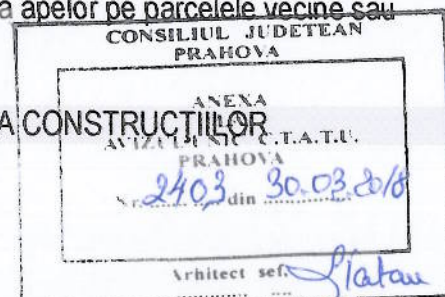
- pentru construcțiile de turism se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest

#### Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

- 10,80 m / ax existent str. Theodor Aman- pentru clădiri (profil propus „2 – 2”)
- pentru utilajul liftului se accepta o retragere de 8,80m fata de ax existent

#### Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / aliniamentul existent la str. Theodor Aman- pentru clădiri (profil propus „2 – 2”)
- pentru utilajul liftului se accepta o retragere de 2m fata de aliniament





**Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- 0,60 minim / limita de est (NC 1400, propr. SC „B & B” SRL )
  - 3,00 m / limita de vest (NC 22377, Vila Căprioara)
  - 2,00 m / NC nou 22778 (fost 1186/1) – zona de agrement din cadrul proprietății
  - 3,50m minim între cele doua corpuri de cladire cu rearea platformei pentru acces PSI (Hotel Smart si Hotel Tusk)
- platforma liftului se poate amplasa la o distanta mai mica de 5m fata de aliniament dar nu mai puțin de 2m (fiind considerat utilaj)
- nota. se pot face alipiri ale celor doua unitati hoteliere numai dupa intocmirea unui PUD care va detalia modul de respectare a normelor PSI si amenajarea parcarilor.

**3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 13 - Accese carosabile**

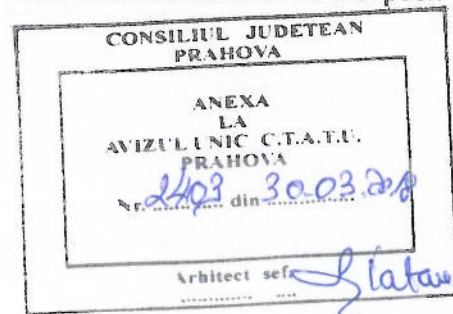
- Accesul rutier și pietonal la noul hotel se va face din str. Theodor Aman.
- Calea de acces auto va avea lățimea de 4,0 m, iar racordrea cu partea carosabilă a drumului se va face cu raze de 3,0 și 6,0 m.
- Toate manevrele vor fi executate de personalul hotelului (valet).

**Art. 14 - Accese pietonale**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
  - accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
  - la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- În cazul terenului studiat, accesul pietonal se va efectua dinspre str. Theodor Aman, atât pe terasa amenajată la fațada principală, cât și pe aleile în trepte situate de o parte și de alta a clădirii. Toate aleile pietonale vor fi executate din pavele/lespezi, cu excepția zonelor în pantă, unde se va putea utiliza betonul amprentat cu aspect de lespede

**Art. 15 – Parcaje**

- În cazul terenului studiat, dată fiind configurația reliefului, parcareă aferentă noului hotel (34 locuri) este prevăzută la Subsolul 2 al acestuia, spațiu la care se va accede printr-un lift hidraulic; precum și 4 locuri de parcare la sol (unul pentru persoane cu dizabilitati).
- Locurile de parcare necesare atât pentru hotelul existent (17loc) cât și propus se vor amenaja exclusiv pe terenul proprietarului.
- platforma liftului se poate amplasa la o distanta mai mica de 5m fata de aliniament dar nu mai puțin de 2m (fiind considerat utilaj)





### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- construcția propusă va fi racordată la rețelele de utilități orășenești existente (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații)
- rețelele și bransamentele se vor executa subteran, cu respectarea HGR nr. 490/2011

#### Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- nu este cazul

#### Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU (citată) :

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

#### Art. 19 - Parcelarea

- nu se admit reparcelări în acest caz

#### Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime suprateran : P+3E+M (Hmax clădiri : 18,00 m) (3S/D+P+3+M- TOTAL)
- Se admit demisoluri / subsoluri parțiale / totale, pentru utilizarea eficientă a formei de relief.

#### Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Construcțiile și amenajările ambientale se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje exterioare de calitate, cu specific local tradițional (lemn, piatră)
- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei (relief montan) și cu vecinătățile imediate;
- raportul plin - gol trebuie să fie net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului
- nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența
- la stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public (stradă) – privat
- se recomandă amenajarea de terase închise/deschise, adiacente clădirii principale
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel, cu accente de culoare); se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- acoperiș șarpantă, învelitoare țiglă metalică culoare roșie/maro (exclus albastru/verde)
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- se vor evita excesele ornamentale la : acoperișuri (gen turnulețe, pagode, lucame agresive, etc), fațade (gen balustrii, cariatide, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- zidurile de sprijin / parapeteți / bordurile / aleile se vor placi cu piatră naturală,
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații
- pavaje din piatră cubică la trotuare și parcări

