

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brășamente și organizare de șantier»

MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brășamente și organizare de șantier»

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **MEMORIU GENERAL :**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Solicitari ale temei program
- 1.4. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea in teritoriu
- 2.3. Incadrarea in PUG
- 2.4. Incadrarea in zona
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulatia
- 2.7. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.8. Echiparea edilitara
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Optiuni ale populatiei

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
  - 3.1.1. Oportunitatea investitiei
  - 3.1.2. Concluzii si recomandari ale avizelor/acordurilor obtinute
  - 3.1.3. Elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
  - 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
  - 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **ANEXE:**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 158/25.07.2016  
HCL nr. 107 din 09.11.1999, HG nr. 1359/2001, HCL 18 din 17.02.2010  
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL, NC 23495  
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE ACTUALIZAT LA ZI  
PLAN DE SITUATIE VIZAT O.C.P.I.

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** « Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brânșamente și organizare de șantier»

Beneficiar: **ORAȘUL SINAIA**

Proiectant: **S.C. DOCT SRL**

Baza proiectării:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările aduse de Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008.
- Legea 190/2013 pentru aprobarea OUG nr. 7/ 2011 privind modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 – amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

*Elemente legislative conexe:*

- Codul Civil.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, completată cu legea 38/ 2015.
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Ordinul 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor legale de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată 2015.
- Legea nr. 226/ 2013 privind protecția mediului.
- Legea 422 din 2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată 2016.
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată la 17.07.2015.
- Legea nr. 247/ 2005 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 198/2015 pentru aprobarea O.G. nr. 7-2010 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MTCT nr. 1430/12005 pentru aprobarea „Norme metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții”.

- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- HG nr. 1009/2004 completată cu HG 1589/2006 privind stabilirea condițiilor de punere în funcțiune a instalațiilor de transport pe cablu pentru persoane și Prescripția Tehnică PT R7 – 2003: cerințe tehnice privind utilizarea instalațiilor de transport pe cablu pentru persoane – telecabine, editată de ISCIR

**Data:** Noiembrie 2016

## 1.2 Obiectivele lucrării

### Obiective generale Plan Urbanistic Zonal

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile avute la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

### 1.3 Solicitări generale ale temei program

Elaborarea prezentului PUZ are ca obiectiv modificarea structurii funcționale și a regimului de construire în zona de centru-nord a orașului Sinaia, în rezervația de arhitectură "Ansamblul urban II", înscris în LMI cu codul PH-II-a-B-16632.

Necesitatea elaborării acestui PUZ derivă din nevoia de a reglementa din punct de vedere tehnic și juridic parcela aparținând domeniului public al orașului Sinaia, aflată între străzile Mihail Kogălniceanu și Fundătura Telecabinei.

PUZ « Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, bransamente și organizare de șantier» cuprinde reglementări bazate pe analiza noilor direcții de dezvoltare ale zonei aflate la limita nordică a zonei centrale, urmărindu-se :

- Posibilitățile de amenajare a unui parc urban care să facă legătura între zona centrală a orașului și partea sa nordică, cu un cartier rezidențial de tip montan, utilizând parțial vegetația existentă, valorificând monumentul

---

istoric cuprins în sit: Capela Știrbei, clasată cu codul LMI PH-II-m-B-16699 și gestionând corect relația cu stația de telecabină, prin diminuarea efectului vizual al liniei de telecabină și a prezenței stației;

- Protejarea Capelei Știrbei, ca obiectiv de interes turistic pentru oraș și asigurarea unei legături cu Palatul Știrbei (actualul Muzeu al Orașului Sinaia), aflat la est de stația de telecabină, re-definirea valorii peisagistice a vechii grădini a domeniului Florescu – Știrbei.
- Asigurarea unui acces carosabil cu locuri de parcare ocazionale, pe latura de sud, din Fundătura Telecabinei și a acceselor pietonale dinspre str. Mihail Kogălniceanu, str. Aleea Serei (prin parcare din fața Muzeului Orașului Sinaia).
- Prevederea unui posibil acces pietonal dinspre nord, prin Aleea Fagului, cu realizarea unui transfer de proprietate;
- Integrarea în compoziția peisagistică a parcului, a vâlcetului ce delimitează parcela pe latura de nord;
- Creșterea calității peisagistico-ambientale prin propuneri de intervenții diversificate la nivelul plantațiilor arboricole și floricole, amenajări speciale (oglină de apă, pavimente, terasări, iluminat decorativ);
- Realizarea unui grad de reprezentativitate pentru zonele de intrare și relaționarea acestora cu traseele turistice existente în stațiune;
- Utilizarea de elemente de mobilier urban și de amenajare care să sublinieze activitatea de reciclare a deșeurilor și ambalajelor, ce a adus orașului titlul de "Orașul Reciclării 2015";
- Interzicerea totală sau parțială a unor activități care pot distorsiona caracterul parcului (circulație carosabilă, comerț ambulant, terase – alimentație publică sau locuri de joacă inadecvate ca înfățișare sau/și inoportun amplasate).

#### **Solicitări specifice:**

Din punct de vedere funcțional, se dorește realizarea unor zone de destindere și promenadă, pentru diferite categorii de vârstă, astfel:

- O zonă de grădină botanică, cu specii valoroase ale zonei montane, îmbinată cu oglindă și curs de apă (element, de altfel, existent și pe vechiul domeniu Florescu – Știrbei);
- O zonă de ședere și evenimente spontane, de tip amfiteatru, care să utilizeze panta terenului și să fie în contact vizual cu capela;
- Realizarea integrării capelei cu amenajările parcului, inclusiv găsirea unei funcțiuni optime pentru capelă, după restaurarea acesteia;
- O zonă de tip "adventure park", în zona împădurită din nord-vestul parcelei;
- O zonă de picnic, organizare de evenimente și loc de joacă pentru copii, pe partea cu pantă domoală, din estul parcelei, spre telecabină;
- Amenajarea malurilor vâlcetului și a unei traversări pietonale (punte / podeț) dinspre Aleea Fagului;
- Alei de acces și de promenadă, legate de punctele de interes;
- Se va studia mobilarea și iluminatul parcului, într-un concept integrat, subsumat în primul rând valorii istorice a locului, dar corelat cu valențele sale contemporane.

## Surse documentare

### **Documentația Plan Urbanistic Zonal se realizează în baza :**

- Planului Urbanistic General al Orașului Sinaia și RLU aferent, aprobate prin HCJ 56/15.12.2000 și HCL Sinaia nr. 50/30/05.2000 ; PUG actualizat cu traseul autostrăzii București-Brașov, aprobat cu HCL Sinaia nr. 41 din 31.03.2006 și prelungire valabilitate PUG aprobată prin HCL Sinaia nr. 231/30.11.2010;
- Planuri istorice ale orașului ;
- Puz Zona centrală a Orașului Sinaia, 1994;
- Planul cadastral actual al teritoriului administrativ al zonei propuse spre studiu.

### **și următoarele studii de fundamentare:**

- Studiu topografic – întocmit de SC TOPOMONT CONSULT SRL
- Studiu geotehnic – întocmit de SC GEOL SAM SRL
- Studiu istoric – întocmit de arh. Petrescu Doina

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

---

Începutul conturării așezării Sinaia se leagă de ctitoria spătarului Mihail Cantacuzino: schitul ce purta numele Sfântului Munte Sinai, ridicat al 1695 și folosit ca loc de retragere și rugăciune, dar și ca adăpost pelerinilor și negustorilor care treceau din și înspre Ardeal, pe încă sălbaticul drum al Prahovei. Alături de chiliile monahilor s-a înfiripat o așezare de "scutelnici" care au alcătuit cătunul Izvor, nucleul viitoarei așezări Sinaia.

Vizita la Mănăstirea Sinaia a principelui Carol I, la 5 august 1866, a fost punctul major de cotitură în viața micii așezări. Cucerit de peisajul fermecător, principele va cumpăra de la Eforia Spitalelor Civile o parcelă de 1000 de hectare, pe care se va ridica reședința regală Peleş, inaugurată în octombrie 1883.

Concomitent, un al doilea factor de dinamizare urbanistică a activat la Sinaia. Potențată de aflusul constant crescând al vizitatorilor, noua stațiunea de vilegiatură se va dezvolta pe criteriile impuse de elitele care căutau să se alăture familiei regale în petrecerea vacanțelor la munte.

Odată cu apariția primelor stabilimente hoteliere și a vilelor familiale ia naștere și primul spațiu public de destindere: parcul Dimitire Ghica, a cărui înființare datează din 1881, fiind realizat sub îndrumarea peisagistului elvețian Eder. Imediat la sud de acesta, pe versantul vestic al văii încep să se contureze primele cartiere rezidențiale, cu vile și acareturi, înconjurată de ample grădini.

Fiind între primele familii boierești care își ridică un domeniu alături de cel regal, la Sinaia, Vila Florescu – Șirbei este considerată a doua ca vechime din stațiune, după cea a prințului Dimitire Ghica, azi dispărută.

O frumoasă și detaliată gravură, realizată de Th. Maierhofer, a păstrat pentru contemporani imaginea acestui domeniu al vilei de vacanță. Arhitectura clădirii principale - vila și amenajarea parcului sunt într-un stil romantic specific ambianței germane și elvețiene la sfârșitul sec. al. XIX-lea, adus în România de echipele de

---

arhitecți și antreprenori veniți odată cu marile investiții deschise sub Carol I. Gravura lui Th. Maierhofer ne prezintă detaliat domeniul Știrbei, cu terenul și mobilarea lui. Limitele proprietății erau aproximativ cele determinate azi de străzile: Carol I și Mihail Kogălniceanu pe direcția est – vest și străzile Cuza Vodă și Aleea Serei pe direcția nord – sud.

În partea de jos a dealului, la strada ce poartă azi numele Carol I, o împrejmuire ordonată de ulucă, cu o poartă mare, cu stâlpi de zidărie și un mic, dar impunător, pavilion – poartă păzesc aleea de acces pe domeniul Știrbei. Drumul de trăsură urcă la prima terasă, amplă, pe care este construită reședința. În dreapta acesteia, spre limita proprietății, o construcție semi-îngropată indică prezența unor pivnițe de alimente și vinuri.

Între gardul spre stradă și vilă, o livadă și un mic iaz, peste care se arcuiește delicat un podeț de lemn. De la vilă, drumul mai face o buclă spre o terasă intermediară unde se află casa celor ce au grijă de domeniul, a lucrătorilor și administratorului.

În spatele ei, un pâlcc de arbori cu coroană mare anunță apropierea pădurii, iar cărarea mai urcă, pe marginea acestui pâlcc până la capătul poienii, unde apare, delicată, capela. În dreapta capelei, o mică clopotniță de lemn, la liziera pădurii.

Imaginea este a unui domeniu perfect, în același timp romantic, dar și organizat, cu multe tipuri de peisaj înlănțuite în urcarea pantei, dinspre oraș spre pădure, dotat cu tot ce e nevoie pentru a petrece agreabil un sejur, chiar și prelungit, în aerul sănătos al muntelui. Fiind printre primele construite la Sinaia, vila Florescu – Știrbei a beneficiat de un teren amplu și va fi fost un exemplu pentru mulți care au urmat, în deceniile următoare să construiască aici. Dar terenul a devenit tot mai aglomerat, mai scump și, în consecință, loturile tot mai mici și casele mai înghesuite.

Iar începând cu a doua jumătate a secolului XX, dezvoltarea orașului a distrus, pas cu pas, frumosul domeniu Știrbei.

Într-o analiză realizată de dl. arh. Dan Manea și publicată de d-na Oana Marinache în volumul său "*Știrbey, reședințe, moșii, ctitorii*" se pot vedea foarte clar cele două momente de scindare (mutilare) majoră a domeniului: construirea telecabinei pentru cota 1400, în 1971, pe porțiunea dintre vilă și capelă și construirea, imediat în fața vilei, la bulevardul Carol I, a hotelului Montana, la începutul anilor '80.

Deși încă prezente fizic pe teren, obiectele importante ale domeniului nu mai pot fi lecturate ca un ansamblu, iar capela se distinge cu greu, între arborii care au înconjurat-o, în spatele telecabinei.

În ultimele decenii, pe strada Cuza Vodă au mai intervenit o serie de construcții noi, cu o arhitectură ce nu are nici o legătură cu zona protejată a Ansamblului urban sau cu zona de protecție a monumentului istoric, care au făcut și mai incoerentă zona, vila și capela fiind foarte dificil de găsit și deloc puse în valoare, iar terenul din jur – vechiul parc, rămânând neamenajat și fiind tranzitat doar ocazional de localnici.

## **2.2. Încadrare în teritoriu, în P.U.G., în zonă**

---

Lotul se află intravilanul orașului Sinaia, la limita nord a zonei Centrale, este inclus în "Ansamblul urban II", înscris în LMI cu codul PH-II-a-B-16632 și are următoarele servituți: pe teren se află imobilul clasat monument istoric Capela Știrbei, cu codul de listă PH-II-m-B-16699, terenul este străbătut de instalația de transport pe

cablu a Telecabinei – pe direcția est – vest, iar la limita vest, la strada Mihail Kogălniceanu există o linie electrică LEA 6KV, fiind propusă și modernizarea drumului.

Adresa imobilului, conform Planului de amplasament și delimitare este: Sinaia, Parcul Știrbei, tarlăua 23, parcela 46, cu nr. Cad. 23495.

Caracteristicile amplasamentului și vecinătățile sunt:

- Terenul în suprafață de 5376 mp, este proprietatea beneficiarului, având categoria de curți construcții.
- Vecinătățile lotului sunt:
- La nord: vâlcu și propr. Private: Brătianu, Schulz Alina; teren în administrarea primăriei;
- La vest: strada Mihail Kogălniceanu;
- La est: propr. Teleferic Prahova SA și teren în administrarea primăriei.;
- La sud: domeniu privat al orașului Sinaia.
- Zona se află în intravilan orașului Sinaia, subzona Z1 (rezervații de arhitectură și urbanism, monumente istorice, de arhitectură și memoriale dispersate în teritoriu) și, parțial, zona centrală (C) și are ca funcțiune dominantă: locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism, conform Certificat de urbanism nr. 158 din 25.07.2016. Există posibilitatea racordării la rețelele orașenești de energie electrică, apă - canalizare, gaze.

### **2.3 Elemente de cadru natural**

Terenul se află pe terasa înaltă a râului Prahova, pe malul vestic al acestuia, în cadrul unității majore de relief a munților Bucegi, pe abruptul Prahovean.

Partea de vest a parcelei se află în zona definită ca având valoare peisagistică deosebită, în cadrul PUG oraș Sinaia.

#### **Condițiile de teren:**

Versanții au panta mare către râul Prahova.

Tersele au caracterul unor terase suspendate, deoarece râul Prahova curge pe roca de baza.

Din punct de vedere **hidrogeologic** acumularea apelor subterane depinde de gradul de permeabilitate dar și de grosimea și de extinderea straturilor geologice în care sunt cantonate.

În zona de munte se remarcă o bună circulație a apelor subterane prin golurile și fisurile din formațiunile geologice constituite din calcare, conglomerate și gresii. De asemenea tectonica complexă a zonei reprezentată prin falii favorizează circulația apelor care se manifestă sub formă de izvoare.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezintă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol  $s_k = 2 \text{ kN/m}^2$ .

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului  $q_b = 0.4 \text{ kPa}$  având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV, lungimea de rugozitate  $z_0 = 0.5 \text{ m}$  și  $z_{\min} = 10 \text{ m}$ .

#### **d) Date geotehnice**

*Morfologic* terenul pe care este situat Parcul Știrbei este situat la poalele muntelui Furnica din cadrul masivului Bucegi, pe plaiul Cășăriei, reprezentat

---

morfologic printr-un versant cu panta medie de 30 %.

Din punct de vedere **climatic**, valorile înregistrate sunt specifice zonei de munte și anume:

- Temperatura medie anuală - 2 ° C ;
- Suma precipitațiilor – 900 - 1000 mm;
- Adâncimea de îngheț – 1,00 m conform STAS 6054/77.

**Presiunea de referință a vântului**, mediată pe 10 min la 10 înălțime este de 0,4 kPa.

Conform codului de proiectare CR 1 — 1 — 3, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a **încărcării din zăpada** pe sol este de 2 kN/m<sup>2</sup>, având intervalul mediu de recurență de 50 ani.

Perimetrul studiat se încadrează, conform Normativului P100 – 1 / 2013, în zona C cu coeficientul seismic  $K_s = 0,20$ , iar  $a_g = 0,30$  g având IMR = 100 ani.

#### **2.4. Căi de comunicație și transport**

---

Deși aproape de centrul orașului, zona este relativ izolată în raport cu principalele căi de transport ale orașului. Accesul carosabil se poate face doar din Fundătura Telecabinei, iar strada Mihail Kogălniceanu, deși se constituie în limita vestică a parcelei, nu oferă – datorită căderii mari de teren, decât posibilitatea accesului pietonal sau ciclist.

Parcarea existentă între Telecabină și Muzeul Orașului Sinaia, poate constitui și ea un punct de plecare pietonal pentru parcurgerea parcelei pe care se va amenaja parcul.

La limita spre zona centrală se află stația de telecabină, iar traseul telecabinei traversează, pe latura lungă și pe partea de sud, toată parcela parcului, fără însă a avea stâlpi de susținere pe acest lot.

Constituită în servitute, zona de protecție aflată sub cablul de transport va fi destinată exclusiv unor plantații parter, cu vegetație florală specifică zonei montane.

Traversarea parcului de către cabinele de teleferic se poate constitui însă, într-o veritabilă publicitate făcută acestuia, vizionarea atracțiilor parcului, de la înălțime, fiind o invitație de a parcurge ulterior parcul, pe jos, pentru a-l descoperi.

#### **2.3. Ocuparea terenurilor, situația existentă**

---

Suprafața zonei analizate este conform măsurătorilor de pe planul topografic întocmit de SC TOPOMONT CONSULT SRL și planului cadastral întocmit de specialist atestat Cornelia Boldesco. Modul de folosință este: teren cu regim curți-construcții = 5376 mp.

Porțiunea ce cuprinde lotul studiat este majoritar neconstruită, singura clădire fiind capela Știrbei, cu o suprafață construită de 38 mp. Pe teren se mai află o alee în trepte ce leagă capela de strada Mihail Kogălniceanu. O parte din vegetația adultă, masată în special pe latura de nord, face parte din parcul fostului domeniu Florescu – Știrbei și contribuie la valoarea peisagistică a parcelei.

Pe partea de sud, vegetația a fost eradicată din considerente de protecție a liniei de cablu a telecabinei.

Pe partea de nord există o vegetație matură, destul de bine conturată, mixtă:



conifere și foioase, din vechiul parc al domeniului Știrbei și o vegetație joasă ce bordează malurile vâlcetului.

#### **2.4. Echipare tehnico – edilitară**

În zona studiată există sisteme publice centralizate pentru furnizare de utilități la apă, canalizare, energie electrică și gaze, atât pe strada Mihail Kogălniceanu, cât și în partea de jos a parcelei, în zona telecabinei.

Există o rețea LEA 6KV la strada Mihail Kogălniceanu și posturi de transformare la mică distanță de parcela parcului, pe laturile de nord și sud.

Apa pluvială are curgere naturală dinspre vest spre est, cu acumulare în special în vâlcetul aflat pe latura de nord a parcelei. Conform unei situații a HidroPrahova, cantitatea medie de precipitații pentru Sinaia este de 86,8l/mp la nivelul lunii octombrie, acumulările de apă fiind captate parțial la rețelele de canalizare existente.

Alimentare cu apă potabilă există pe străzile ce delimitează parcela la est și la vest.

#### **2.5. Probleme de mediu**

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- lipsa unei legislații cu măsuri de protecție specifice pentru zonele de peisaj protejate (situația părții de vest a parcelei studiate);
- prezența stației și liniei de telecabină, a cărei funcționare se află în conflict atât cu zona centrală din care pornește, cât și cu zona rezidențială și zona de parc pe care le traversează la debutul cursei, fiind încă la mică altitudine;
- existența vâlcetului, cu traseu neamenajat, care are valoare peisagistică dar constituie o amenințare în perioadele de abundență pluvială;
- prezența, la limita de est a parcelei, a Hotelului Montana, care oferă spre zona verde și spre Muzeul Orașului, curtea de serviciu, cu o activitate incompatibilă cu cea de cultură și agrement;
- prezența parcerii pe două nivele dintre stația de telecabină și Muzeul Orașului (Vila Știrbei), care – deși funcțional este binevenită, nu este integrată arhitectural și peisagistic, creând o imagine defavorabilă la accesul în parc, dinspre zona centrală;
- panta mare a părții de vest a lotului, care impune măsuri de protecție a parcursului (diferența de nivel dintre punctul de acces de pe str. Kogălniceanu și cel de pe Aleea Telecabinei este de peste 38 metri).

#### **2.6. Opțiuni ale populației**

Consiliul Local Sinaia a hotărât, prin HCL 18 din 17.02.2010, ca acest teren să primească destinația de parc public, cu denumirea de Parcul Știrbei.

Administrația publică locală apreciază ca oportună schimbarea de destinație a terenului studiat, situat în intravilanul aprobat al orașului Sinaia, destinat prin PUG locuirii și funcțiilor complementare și tangent zonei centrale a orașului, la partea sa estică, cu atât mai mult cu cât parcela are un istoric de parc (inițial privat – domeniul Știrbei) mai vechi de un secol.

În urma parcurgerii "Procedurii de informare și consultare a publicului" conform Ordinului nr. 2701/2010, la sediul primăriei Orașului Sinaia nu au fost înregistrate

observatii/comentarii venite din partea locuitorilor interesati.

Tinând cont ca funcțiunea propusa prin PUZ este « zonă verde amenajată - parc», apreciem oportună valorificarea terenului prin amenajarea unui spațiu agreabil și atrăgător, care să realizeze legătura între zona centrală și zona rezidențială din nord și să constituie – în egală măsură – o alternativă de petrecere a timpului, în mediu natural, în inima orașului.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale analizei situației existente**

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului in care se va structura terenul, astfel încât să se țină seama de :

- Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 50/30.05.2000 cu prelungire prin HCL 231/30.11.2010.

- PUZ zonă centrală Sinaia, 1994

#### **3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local**

Referitor la oportunitatea propunerilor avansate prin acest PUZ, se menționează ca ele sunt în concordanță cu prevederile PUG - ului orașului Sinaia

Prevederile PUG aflat în vigoare, ediția 2000 / prelungire 2010, se prevăd următoarele: terenul este situat în UTR 23 – partea sa nord-vestică și UTR 24 – zona central – partea sa sud-estică, cu funcțiune dominantă **LT** – locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere și respective **C** – zona centrală.

Pentru schimbarea de destinație a parcelei prin transformarea în parc urban se va face apel la încadrările PUG cu referire la funcțiunea **P** – zonă de parcuri, spații verzi amenajate, sport, turism cu subzonele: **PC** – zonă parcuri amenajate, **PT** zonă cu caracter mixt și **PS** – zonă dotări sportive și spații verzi amenajate pentru sport, agrement.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Conform PUG în vigoare, cea mai mare parte a terenurilor din alte categorii decât curți-construcții sunt situate în extravilan pe versantul Bucegi, fiind cuprinse în Parcul Național Bucegi și intrând sub incidența prevederilor art. B din Regulamentul general de urbanism – **zone naturale protejate**. Aceste zone coboară până la limita intravilanului și contribuie decisiv la imaginea-marcă a localității.

Așezarea orașului pe terase succesive ce coboară spre valea râului Prahova, având ca fundal versantul Bucegilor, coroborat cu modul tradițional de construire pe aceste terase – utilizând panta terenului și spațiind construcțiile contribuie la o îmbinare permanentă a cadrului natural cu cel construit. Ținând cont de aceste considerente, PUG în vigoare consideră că întregul teritoriu administrativ al localității trebuie tratat ca **zonă cu valoare peisagistică protejată**.

Partea de vest a parcelei studiate face parte din zona delimitată în PUG ca având **Valoare peisagistică deosebită**, integrându-se în zona de nord a localității, protejată și ca atare prin RLU și conform art. 8 din RGU. Conform PUG: "*Întrucât aceste zone reprezintă o simbioză reușită între activitatea umană și natură, dar sunt compuse*

---

*din terenuri construibile, fiind situate în intravilan, vor fi tratate ca **Zone construite protejate***.<sup>1</sup>

### **3.4. Modernizarea circulației**

---

Principalele propuneri în domeniul circulației urmăresc:

- asigurarea unui acces pe lot prin intermediul unei alei de acces dinspre Aleea Telecabinei, cu prevederea a cca 5 locuri de parcare, cu folosire ocazională – la manifestări importante și cu acces controlat;

Amenajarea acceselor pietonale dinspre Aleea Fagului, cu realizarea unui podet peste vâlcet sau din Aleea Serei, prin amenajarea unor trepte pe lângă parcare aflată între telecabină și Muzeul orașului Sinaia (Vila Știrbei).

- Amenajarea acceselor pietonale și cicliste dinspre strada Mihail Kogălniceanu, cu prevederea unei zone de popas/ belvedere; se va păstra și reabilita aleea în trepte, ce face legătura cu Capela Știrbei (recent restaurată) și se va crea o a doua alee, cu coborâre în rampe așezate pe curbele de nivel, ce va face legătura cu cel mai estic punct asigurând ieșirea spre zona centrală;

- Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât gestiunea apelor pluviale să fie făcută prin intermediul unui sistem de rigole (ce vor urmări traseele aleilor pietonale și cicliste), la acest lucru concurând și panta naturală a terenului. Deversarea se va face în zona de nord-est, în vâlcetul ce delimitează parcul și al cărui debit este preluat la canalizarea orașului.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

---

Zona studiată are ca funcțiune dominantă **LT** locuire și funcțiuni complementare locuirii cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere și respective **C** – zona centrală. Prin acest PUZ, pentru parcela studiată se va face trecerea la funcțiunea de parc – zona **P** – zonă de parcuri, spații verzi amenajate, sport, turism cu subzonele: **PC** – zonă parcuri amenajate, **PT** zonă cu caracter mixt și **PS** – zonă dotări sportive și spații verzi pentru agrement.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistică a zonei, sunt :

- realizarea unificării funcționale între zona centrală și zona de nord a orașului, prin refacerea legăturilor vizuale și funcționale – de parcurs, distruse prin dubla scindare a vechiului domeniu Florescu Știrbei: prin construirea stației de Telecabină și apoi prin construirea Hotelului Montana, în ultimele decenii ale sec. XX.

- diminuarea impactului vizual și funcțional pe care prezența construcției masive a telecabinei îl are în zonă și armonizarea / integrarea acestei unități într-o unitate peisagistică urbană;

- utilizarea unui teren – actualmente pierdut pentru oraș, prin amenajare care să permită atât punerea sa în valoare, cât și revitalizarea calității sale peisagistice și de spațiu de legătură între cartierul nord (la strada Mihail Kogălniceanu) și zona centrală (față de care este ecranat prin clădirea masivă a Hotelului Montana);

---

<sup>1</sup> Extras din regulamentul Local de Urbanism al PUG Sinaia, pg. 25

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, brășamente și organizare de șantier»

MEMORIU DE PREZENTARE

### Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistica:

<b>BILANT teritorial</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>existent – la sol</b>		<b>PROPUS -</b>	
	<b>Supraf. (mp)</b>	<b>Supraf. (%)</b>	<b>Supraf. (mp)</b>	<b>Supraf. (%)</b>
<b>Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, odihnă, recreere regim mic de înălțime (D+P+E, D+P+E+M)</b>	5033 mp	93.62%	0	0.00%
<b>Zona centrala</b>	343 mp	6.38%	0	0.00%
<b>Zona P – zonă de parcuri, spații verzi amenajate, sport, turism cu subzonele:</b>	0	0.00%	5376 mp	100.00%
<b>PS - zonă dotări sportive și spații verzi pentru agrement</b>	0	0.00%	1561.47mp	29.05%
<b>PC - zonă parcuri amenajate</b>	0	0.00%	1391.53mp	25.88%
<b>PT - zonă cu caracter mixt</b>	0	0.00%	2423 mp	45.07%
<b>Total suprafață teren</b>	5376mp	100.00%	5376mp	100.00%
<b>indicatori</b>	<b>POT</b>	<b>10.00%</b>	<b>CUT</b>	<b>0,20</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Având în vedere că funcțiunea nou propusă a parcelei nu implică necesitatea unei dotări edilitare deosebite, lucrările vor fi relativ reduse.

#### Alimentarea cu energie electrică

Pe lotul analizat se propune realizarea unui brășament îngropat, de la rețeaua stradală, în conformitate cu cerințele contemporane și cu imaginea pe care protecția zonei istorice și a zonei verzi o impune.

În proiectarea și executarea rețelelor de alimentare cu energie electrică se vor respecta standardele și prescripțiile în vigoare referitoare la alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici (STAS 8591/1; STAS 234; PE 107; PE 155).

Iluminatul parcului se va face din posturile cu rețea de 0,4KV. Toată instalația electrică este propusă a se executa îngropat.

Se va realiza o rețea de iluminat exterior, cu cablu îngropat, cu alimentare dinspre strada Mihail Kogălniceanu. Tabloul general va fi montat (în cofret mascat și protejat) în zona Capelei Știrbei. Iluminatul va fi de două tipuri: un iluminat general – cu stâlpi de iluminat de parc, cu înălțime maxim 3 m, în zona parcării și la accesele pietonale și ciclisme, și un iluminat peisagistic și arhitectural – cu corpuri pitice, cu leduri, în restul parcului, cu precădere pe alei și la capelă.

### **Alimentarea cu apă**

Pentru alimentarea oglinzii de apă propuse la Capelă, se va realiza un rezervor îngropat cu o capacitate de cca 25 mc, pe latura dinspre vâlcet, prevăzut cu o pompă și alimentat din rețeaua stradală de pe Mihail Kogălniceanu. Studiul hidrogeologic efectuat a relevat faptul că soluția de a alimenta acest mic bazin din captarea apei de pe vâlcet sau din eventuale izvoare nu este viabilă, apa din natură fiind prezentă doar episodic, la ploii mari, ce au loc cu precădere primăvara și toamna.

### **Canalizarea apelor uzate**

Apa din bazin și apele pluviale de pe lot vor fi colectate prin rigole și deversate în vâlcet, care este ulterior (după ieșirea din zona parcului) preluat la canalizarea orașului.

### **Alimentarea cu gaze naturale și încălzirea**

Nu sunt necesare alte utilități pentru deservirea viitorului parc și care să fie realizate pe această parcelă.

## **3.7. Protecția mediului**

---

Măsurile privind protecția mediului se axează pe următoarele obiective menite a asigura o dezvoltare armonioasă cu natura, astfel:

- se va realiza colectarea apelor uzate menajere și meteorice prin sisteme de canalizare și epurare adecvate; Ne fiind vorba despre ape uzate menajere, nu sunt necesare măsuri de protecție speciale;

- se va menține un POT maxim de 10% și un CUT sub 0,20 cu referire strict la zona funcțională PT – zona cu caracter mixt, unde se pot organiza periodic spectacole, mici târguri, evenimente care să necesite amenajări temporare;

- nu se vor permite funcțiuni care să compromită mediul, calitatea aerului, să polueze fonic sau vizual;

- se va proteja peisajul cultural al zonei prin adoptarea unei arhitecturi adecvate realizată din materiale specifice locului: lemn, piatră, evitarea folosirii culorilor tari, armonizarea construcțiilor cu peisajul natural, evitarea oricăror rețele aeriene de energie, telecomunicații, alimentare cu apă și canalizare, etc.

- se vor utiliza de elemente de mobilier urban și de amenajare care să sublinieze activitatea de reciclare a deșeurilor și ambalajelor, ce a adus orașului titlul de "Orașul Reciclării 2015".

- se va păstra și valorifica vegetația adultă importantă, existentă pe amplasament.

- Funcțiunea propusă nu este sursă de poluare prin emisie de noxe.

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

---

Terenul aferent parcului, din zona studiată, este în totalitate domeniu public al orașului Sinaia; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituti pe parcelele vecine.

Completarea accesibilității parcului prin accesul dinspre nord, prin Aleea Fagului, presupune schimbări în regimul de proprietate asupra terenurilor din zona, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat, în teren domeniu public de interes local.

În planșa "Proprietatea asupra terenurilor" A07, este prezentat regimul juridic al terenurilor

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** «Schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism și zona centrală în zonă spații verzi, agrement și sport și zonă instituții și servicii și restaurare și refuncționalizare "Capela Știrbei", amenajare parc, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, anexe, utilități, bransamente și organizare de șantier»  
MEMORIU DE PREZENTARE

din zona studiata precum si circulatia terenurilor.

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementarilor Planului Urbanistic General al orașului cât și dorinței beneficiarului de a valorifica superior terenul, în prezent neamenajat.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent PUZ care cuprinde prescripții specifice la nivelul lotului studiat.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita certificat de urbanism și autorizație de construcție în limitele și cu încadrarea în exigentele menționate în prezenta documentație :

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament
- Conform zonificarii functionale propuse este interzisa amplasarea unor funcțiuni care pot genera deranjamente zonei mixte de locuire și parcuri - grădini (de ex. : unitati de servicii, comerț sau productie).

Întocmit,  
Arh. Doina Petrescu

