

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

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 :

-  $a_g = 0,30 \text{ g}$

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

## **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 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 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;
- epuismențele 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 încestrați 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 - mărnoasă 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, pe care sunt menajate cca 7 - 8 locuri. Trotuarele și parcare sunt din piatră cubică.

**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 (pensuni, 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 parapeții 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 astfel 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 Subsolvul 2 (34loc) și la sol (3loc).

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

Autoturismele vor fi parcate temporar într-un loc de așteptare amplasat pe platforma liftului.

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 37, din care :

- 34 locuri prin sistem Klausz incluzând 1 loc pentru persoane cu dizabilități și
- 3 locuri de parcare în fața hotelului conform studiu de circulație

● În dreptul Hotelului SMART se menține profilul existent „1 – 1” și locurile de parcare (cca 7 - 8).

Se pot închiria suplimentar locuri de parcare de la Primăria Orașului Sinaia, aflate deja pe strada după caz (vezi documentar foto pl 1) .

### 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
<b>S3</b> (- 12,55)	- piscina, saune, săli fitness, masaj, aerobic, tratament - vestiar mixt și grupuri sanitare clienți; spălătorie, depozitare	-
<b>S2</b> (- 8,30) *	- parcare 34 locuri, spații tehnice	-
<b>S1</b> (- 4,05)	- restaurant (65 loc.), sală conferințe (50 loc.), bucatărie, anexe; terasă; garderobă și grupuri sanitare clienți; vestiar + grup sanitar personal;	-
<b>P</b> (± 0,00)	- recepție, birouri, salon, bar de zi, zona relaxare - 4 camere (x 2 paturi)	4 / 8
<b>E1</b> (+ 4,05)	- 9 camere (x 2 paturi) ;	9/18
<b>E2</b> (+ 7,30)	- 9 camere (x 2 paturi) ;	9/18
<b>E3</b> (+ 10,55)	- 9 camere (x 2 paturi) ;	9/18
<b>M</b> (+ 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
- 115 locuri la mese (restaurant+sală conferințe)
- 34 locuri parcare ( la subsol S2) + 3 locuri la sol.

● Finisaje exterioare :

- tencuială structurată, placaie 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
- ancadrame 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).

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)
  - RÎ = 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
- parcările 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 la intrarea principală strict 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 **PROPUS** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :**

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
	3418	100,00
- „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		PROPUS	
	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 PROPUS – 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

#### **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).

**Întocmit,  
arh. Andreea Aluchi**

