

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 : **CONSTRUIRE HOTEL D/S+P+2+Em, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARE, UTILITĂȚI, AMENAJARI PEISAGISTICE**
- Amplasament : oraș **SINAIA**, str. Vârful cu Dor, nr. 6; T27, Cc47
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Beneficiar : **SC TRUSTIC DESIGN SRL**, repr. administrator Coman Adrian – Ionuț
sediul : București, sect. 2, Aleea Dobrina nr 7, bl. D10, sc 1, et 6, ap 37
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect /data : **24 / mai 2018**

1.2. Obiectul PUD

Prezenta documentație are ca obiect analiza posibilităților de amplasare a unui hotel de 5 * pe un teren situat în zona rezervației de arhitectură „Ansamblul urban I” din stațiunea Sinaia.

Investiția se va realiza cu fonduri europene.

Terenul studiat (**1872 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

- **1675 mp** (NC 24349) : proprietatea soților Coman Adrian Ionuț și Coman Andreea Eugenia conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 904/23/06.2017 autentificat de BIN Ivanca Riba din mun. București, transmis în folosință către SC TRUSTIC DESIGN SRL, prin contractul de constituire a dreptului de suprafață nr. 4308/22.08.2017 autentificat de SPN Charcovschi din mun. Mangalia
- **197 mp** (din total 2007 mp) : domeniul public al orașului Sinaia (str. Vârful cu Dor) conform ECFI nr. 78119 / 05.09.2018 emis de OCPI Ploiești (NC 24751)

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUD sc. 1:500 (SC EDROM CART SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat cu HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000 HCL 41/31.03.2006 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 231/30.11.2010
- Informații din C.U. nr. 31/26.02.2018 emis de Primăria oraș Sinaia
- Studiu geotehnic (SC HIDROGEOTEHNIC PROIECT SRL)
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (SC ARHIZANE PLAN SRL, arh Aluchi Andreea)
- Documentar fotografic, desfășurare stradală

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• Amplasamentul este situat în zona nord-estică a stațiunii Sinaia pe strada Vârful cu Dor, și anume la cca 40 m nord-vest de intersecția acesteia cu str. Aosta, respectiv cca 180 m sud-est de intersecția cu str. Furnica. Vecinătățile terenului ce face obiectul PUD :

- la N : propr. NC 24340
- la E : teren propr. oraș Sinaia
- la S : str. Vârful cu Dor (NC 24751)
- la V : propr. NC 20423

• Datorită pantei terenului (în coborâre accentuată dinspre str. Furnica) și drumului cu sens unic cu acces permis doar pentru riverani, în această zonă s-au produs mai puține intervenții urbanistice față de restul stațiunii, fapt pentru care amplasamentul se situează în afara traficului intens care se desfășoară pe arterele mai circulante ale localității.

Fondul construit s-a păstrat în mare parte și se compune din locuințe în regim de D/S+P+1 (+M) la care s-au adăugat foarte puține clădiri noi.

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.

În zona intersecției dintre străzile Aosta și Vârful cu Dor, se află în execuție o construcție turistică Dp+P+1+M amplasată chiar la aliniament.

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Elemente ale cadrului natural

Terenul urcă înspre nord nord-est în pantă medie agresivă (36%), ușor denivelată.

La data examinării (mai 2018), terenul este stabil, însă panta prezintă risc de destabilizare în timp, atât sub acțiunea factorilor naturali cât mai cu seamă în timpul și în urma construirii. În zonă sunt cunoscute unele alunecări locale care au afectat diverse obiective.

Sucesiunea litostratigrafică în verticala locului se prezintă astfel :

| Foraj 1 | Foraj 2 | Foraj 3 | Foraj 4 | Foraj 5 |
|---|---|---|---|---|
| - 0,00 - 0,40 m : sol vegetal argilos | - 0,00 - 0,40 m : sol vegetal argilos | - 0,00 - 0,60 m : sol vegetal argilos | - 0,00 - 0,40 m : sol vegetal argilos | - 0,00 - 0,40 m : sol vegetal argilos |
| - 0,40 - 3,50 m : pământuri argiloase-prăfoase deluviale galbene, plastic vârtoase, cu fragmente de rocă și pietriș | - 0,40 - 2,40 : argilă prăfoasă galbenă, plastic vârtoasă; Sub 1,50 m : cu pietriș și fragmente de rocă | - 0,60 - 2,60 m : pământuri argiloase-prăfoase deluviale galbene, plastic vârtoase, cu fragmente de rocă și pietriș | - 0,40 - 2,50 : pământuri argiloase-prăfoase deluviale galbene, plastic vârtoase, cu fragmente de rocă și pietriș | - 0,40 - 1,30 m : pământuri argiloase-prăfoase deluviale galbene, plastic vârtoase, cu fragmente de rocă și pietriș |
| - 3,50 - 4,00 : argilă cenușie, plastic vârtoasă, cu fragmente de rocă | - 2,40 - 4,00 m : argilă cenușie, plastic vârtoasă, cu fragmente de rocă | - 2,60 - 4,00 m : argilă cenușie, plastic vârtoasă, cu fragmente de rocă | - 2,50 - 4,00 m : argilă cenușie, plastic vârtoasă, cu fragmente de rocă | - 1,30 - 4,00 m : argilă cenușie, plastic vârtoasă, cu fragmente de rocă |

Apa subterană nu a fost întâlnită în foraje ca mediu acvifer și nici sub forma unor infiltrații până la adâncimea de 4,00 m.

Infiltrații ale pluviației și ape superficiale se vor manifesta în perioadele bogate în precipitații sau e topire a zăpezii. Astfel de infiltrații pot avea debite considerabile și nivele ce variază direct proporțional cu cantitatea de precipitații ce cade în teren și, de regulă, nu prezintă agresivitate față de betoane.

Intervalele umede pot deveni, în timp, planuri de alunecare.

Vor fi necesare măsuri de drenare și de amenajare pe verticală a terenului, care să permită colectarea și dirijarea acestor infiltrații, dar și a apelor superficiale, în afara incintelor construite (drenuri, rigole) către un colector.

Dacă va fi cazul, apele de infiltrație ale pluviației sau pierderi din rețelele de apă și canalizare vor putea fi îndepărtate din săpăturile pentru fundații cu epuismențe normale (în condițiile în care vor fi prevăzute și lucrări de drenare definitive).

Subsolul va fi asigurat cu hidroizolație de foarte bună calitate, atât pe orizontală cât și pe verticală, ridicată și pe elevație (eventual hidroizolat cu substanțe anorganice omogenizate în masa de beton și pe interior/exterior). În spatele pereților vor fi prevăzute drenuri cu descărcare asigurată la un colector.

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

- $a_g = 0,30 g$

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

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)

Concluzii și recomandări :

- terenul va fi amenajat pe verticală astfel încât să nu permită scurgerea liberă a pluviației pe pantă sau stagnarea acestuia în imediata vecinătate a construcției proiectate

- vor fi prevăzute rigole perimetrare etanșe care să colecteze apele superficiale și să le dirijeze în mod organizat în afara incintei construite, către aval, la un colector/emisar posibil în zonă

- orice excavație pe pantă va fi executată cu sprijiniri (provizorii – dacă taluzul va fi sprijinit de pereții construcției sau, definitive – ziduri de sprijin, dacă taluzurile vor rămâne libere de construcții), pentru a minimiza riscul destabilizării terenului în timpul și în urma construirii

- se vor evita excavațiile cu volume mari, precum și umpluturile pe pantă – ambele lucrări fiind factori de destabilizare a terenului

- se vor planta și menține cât mai mulți arbori pentru menținerea pantei

- apele de infiltrație ale pluviației sau pierderi din rețelele de apă și canalizare vor putea fi îndepărtate din săpăturile pentru fundații cu epuismențe normale (în condițiile în care vor fi prevăzute și lucrări de drenare definitive).

- spațiile subterane vor fi asigurate cu hidroizolație de foarte bună calitate, atât pe orizontală cât și pe verticală, ridicată și pe elevație (eventual hidroizolare cu substanțe anorganice omogenizate în masa de beton pe interior și exterior

- în funcție de amplasarea construcției pe pantă vor fi necesare și lucrări de susținere a terenului, amplasate aval sau amonte de clădire, pe toată lățimea acesteia (ziduri de sprijin) fondate sub planul de alunecare care vor trebui să susțină atât construcția, cât și vecinătățile

- în spatele pereților vor fi prevăzute drenuri cu descărcare asigurată la un colector

- este posibil ca suținerea să necesite fundații indirecte (piloți/minipiloți forțați) care vor fi dimensionate în cadrul proiectului de execuție PTh/DE

- pentru a asigura în primul rând vecinătățile, se va lua în calcul în prima etapă, execuția unei incinte perimetrare de piloți / minipiloți forțați sau ziduri de sprijin, în interiorul căreia se vor putea executa – în deplină siguranță – săpăturile pentru subsol

- susținerea pepiloți/minipiloți se va face optimizând între diametrul acestora și interdistanța la care vor fi executați, pe bază de proiect
- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate (etapizat, pe tronsoane cu deschidere limitată) și, pe cât posibil, într-o perioadă săracă în precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (în nici un caz în timpul iernii)
- ultimul strat de pământ de pe fundul săpăturii (cca 20 cm) va fi evacuat imediat înaintea turnării betonului

3.2. Circulația

Terenul are acces direct la str. Varful cu Dor – drum care se formează din str. Aosta și este destinat exclusiv circulației riveranilor. Lungimea totală a străzii este de cca 200 m și se înfundă în str. Furnica. Carosabilul a fost asfaltat recent de către autoritățile locale, pe un tronson de cca 90 m.

În dreptul amplasamentului, strada prezintă profilul „a – a” existent (6,90 – 7,80 m între aliniamente) :

- 2,80 - 3,50 m : partea carosabilă (1 fir)
- 2,60 – 2,80 m : trotuar în trepte, pe partea stângă
- 1,50 m : spațiu neamenajat, pe partea dreaptă (a amplasamentului)

Mențiune : În această zonă, terenul are o declivitate accentuată (vezi foto) pe două direcții (nord - sud și est - vest), strada este încadrată de taluzuri – ziduri de sprijin rambleu și debleu, iar unele construcții sunt amplasate chiar la aliniament.

3.3. Echiparea edilitară

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

3.4. Ocuparea terenurilor

Folosința terenului studiat este „curți construcții și drum”. Parcela studiată (NC 24349) este liberă și nu a fost niciodată construită.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - pe zone funcționale, conform PUG :

| TOTAL TEREN STUDIAT | mp | % |
|--|------|--------|
| | 1872 | 100,00 |
| - „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT” | 1675 | 89,48 |
| - „zona căi de comunicație rutieră” – „CR” | 197 | 10,52 |

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate, se disting următoarele tipuri de proprietate :

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

3.6. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat și Certificatului de urbanism nr. 21/06.02.2018 eliberat de primăria orașului Sinaia, terenul studiat este situat în **UTR nr. 27**, în :

► **„zona construită protejată” – „Z.1.”** : rezervația de arhitectură „Ansamblul Urban I” - indicativ PH-II-a-B-16631 (poz. 718 în LMI)

► **zona de protecție a monumentelor** (în ordinea înscrisă în „Pl. 0 – Încadrarea în zonă”) :

- vila Take Ionescu, str. Take Ionescu nr. 2; cod PH-II-m-A-16683 (poz. 773)
- casa Ion Drosescu (azi Casa de copii), str. Furnica nr. 5; cod PH-II-m-B-16676 (poz. 766)
- vila Șoimilor (azi Casa de copii), str. Take Ionescu nr. 1; cod PH-II-m-B-16682 (poz. 772)
- vila Vasilescu Duca, str. Furnica nr 18; cod PH-II-m-B-16677 (poz. 767)
- vila Vasilescu Duca, str. Furnica nr 20; cod PH-II-m-B-16678 (poz. 768)
- vila Doina Peleşului, str. Aosta nr. 27; cod PH-II-a-B-16639 (poz. 726)
- casa Alexandru Cobzaru, str. Aosta nr. 12; cod PH-II-m-B-16636 (poz. 723)
- vila Gheorghe Enescu, str. Aosta nr. 17; cod PH-II-a-B-16638 (poz. 725)

► **„zona 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 27”**, cu indicatori urbanistici maximali (pentru zona locuire) :

- POT = 40 %
- CUT = 1,3
- RÎ = (S/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 %.

Notă :

Prin Certificatul de urbanism s-a solicitat ca pentru str. Vârful cu Dor să se aplice profilul din PUG aprobat (10,00 - 11,00 m între aliniamente) cu 6,00 - 7,00 m parte carosabilă și trotuare de 2,00 m.

Menționăm că - prin PUG - acest profil a fost stabilit strict pentru str. Mihail Kogălniceanu, aplicarea lui în cazul str. Vârful cu Dor fiind foarte greu de realizat, din motivele invocate la Pct. 3.2. – Circulația.

3.6.1. Documentații urbanistice aprobate în zonă

1. PUZ **„Vasilescu Camelia”** – modificare indicatori urbanistici pentru amplasare 2 imobile locuințe colective de vacanță

- amplasament : str. Aosta nr. 39 A; autor : BIA arh. Cristina Poenariu; aviz unic nr. 1511 din 08.05.2008
- construcție parțial finalizată

2. PUZ **„Apostol Vasile”** – modificare indicatori urbanistici pentru realizare imobil de locuințe 2D + P + 2E + M

- amplasament : str. Gheorghe Doja nr. 19-21; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)
- avizat în ședința CTATU Ph. din 07.04.2011; construcție finalizată

- **UTR nr. 27 A**

3. PUZ „**ARTUR SMART**” – schimbare destinație teren 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
 - amplasament : str.Theodor Aman nr. 14 -16; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)
 - aviz unic nr. 2403/03.03.2018 - **UTR nr. 23 A**

4. PUZ „**Ioniță Ion**” – schimbare destinație teren din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă instituții și servicii” și modificare indicatori urbanistici pentru amplasare hotel
 - amplasament : str. Aosta nr. 46-48/str. Cășeriei; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)
 - aviz unic nr. 24378/06.09.2018 - **UTR nr. 27 B**

CAPITOLUL 4 - PROPUNERI

4.1. Construcții și amenajări propuse

• Conform proiect de arhitectură (arh. Andreea Aluchi), pe acest teren, se intenționează edificarea unui hotel 5 * în regim D/S+P+2+Em (gabarit cca 26 x 19 m) cu amenajările aferente.

Tabel centralizator (sumar) :

| Nivel (cota) | Compartimentare (funcțiuni principale) | Sc (mp) |
|---------------------|---|---------------------------------------|
| D/S (- 4,20) | - parcare 20 locuri sistem Klaus - adăpost ALA, camera tehnică - casa scării + lift | 602,76 |
| P (± 0,00) | - hol recepție, birou, restaurant 48 locuri, bar, bucătărie, grupuri sanitare+vestiare personal, grupuri sanitare clienți, casa scării+lift, terasă, accese separate pt. clienți, personal-servicii și aproviz. | 493,40 + 35,47 terasă |
| E1 (+4,025) | - sala conferințe, săli fitness, jacuzi, grupuri sanitare clienți, casa scării+lift, oficiu, terase - 4 camere - 1 apartament | 401,10 + 118,92 terase |
| E2 (+7,175) | - 8 camere - 1 apartament - casa scării+lift, oficiu, terase, balcoane | 401,10 + 31,35 terase, balcoane |
| Em (+10,325) | - 8 camere - 1 apartament - casa scării+lift, oficiu, terase, balcoane | 401,10 + 30,80 terase, balcoane |

• Cracteristici constructive :

- structură : cadre beton armat; închideri : zidărie
- șarpantă lemn (ignifugat tratat) / metalică

• Capacitate cazare : 20 camere + 3 apartamente / 46 locuri; restaurant : 48 locuri la mese

• Indicatori spațiali și urbanistici rezultați :

- supr. constr. = 528,87 mp (inclusiv terasa acoperită)
- supr. desf. = 2299,46 mp (cu subsol)
- supr. desf. = 1696,70 mp (fără subsol)
- înălțime maximă la cornișă = 13,05 m / cota terenului amenajat
- înălțime maximă la coamă = 18,10 m / cota terenului amenajat
- înălțimi libere : 4,00 mp (subsol); 3,83 m (parter); 2,95 m (E1, E2, M)
- POT = 32,38 % *
- CUT = 1,04 *

* raportat la suprafața de teren (1633 mp) care rămâne după cedare 42 mp pentru lărgirea drumului

În incintă se vor mai amplasa :

- parcare supratcrană (9 locuri)
- alei pietonale (trepte în terasă), ziduri de sprijin
- utilități, iluminat ambiental
- spații verzi amenajate, loc de joacă pt. copii
- împrejmuire, semnalistică, etc.

• Finisaje exterioare :

- placare piatră naturală (crem, bej, gri); balustrade și placaje lemn (culoare natur / maron)
- tencuială decorativă (culoare alb și/sau pastel)
- tâmplărie PVC (culoare maron / imitație lemn) cu geam termoizolant
- acoperiș : șarpantă, învelitoare țiglă (culoare maron)

• Încadrarea în sit :

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, etc.)

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

4.2. Reglementări

• Amplasarea în teren, retrageri :

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

- 12,0 m / ax existent (profil „a – a” propus – varianta perspectiva)
- 9,10 m (colț nord terasă acoperită)/ aliniamentul actual
- 5,45 m (parapet scara acces) / latura de SE
- 7,25 m (perete Subsol), respectiv 9.30 m (perete P, E1, E2) / latura de SE
- 3,55 m (colț terasă acces), respectiv 8,40 m (colț decroș) / latura de V
- 1,50 m (perete Subsol) / latura de NE

• Amenajarea incintei :

După terminarea lucrărilor de construire, incinta va fi amenajată cu terase și alei pietonale în trepte (finisate cu piatră naturală), spații verzi cu caracter ambiental și plantații de stabilizare a terenului.

Conform RGU, pentru construcțiile de turism și agrement se vor prevedea spații verzi în procent de minim 25% din suprafața totală a incintei.

• Lucrările de sistematizare a terenului vor avea în vedere realizarea unui sistem unitar de colectare și dirijare a apelor pluviale în afara incintei. Sistematizarea controlată a amplasamentului – prin realizarea unor ziduri de sprijin transversale dimensionate corespunzător – va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale (alunecări de teren).

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.

• Accesele carosabile și pietonale

► Prin Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL) s-au avut în vedere posibilitățile reale din teren (relief, profil drum) pentru amenajarea corespunzătoare a str. Vârful cu Dor în scopul satisfacerii tuturor necesităților de acces, atât pentru obiectivul propus cât și pentru riveranii din zonă.

Astfel, la Pct. 3.2. – Circulația, s-au făcut următoarele precizări :

- str. Vârful cu Dor este practic o fundătură cu L = cca 90 m, prezintă profilul existent „a – a” (6,90 – 7,80 m între aliniamente) și este destinată exclusiv circulației riveranilor (1 fir)
- strada este încadrată pe ambele părți de taluzuri – ziduri de sprijin rambleu și debleu
- sunt construcții amplasate chiar la aliniament (locuința aflată în execuție, situată în intersecție)
- terenul are o declivitate foarte accentuată pe două direcții (nord-sud și est-vest)

• Str. Vârful cu Dor va fi amenajată conform profilului „a – a”, similar profilului propus pentru str. M. Kogălniceanu, respectiv **10,00 m între aliniamente** :

- 6,00 m parte carosabilă
- 2 x 2,00 m : trotuar

Lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, cu cedare de teren de ambele părți ale străzii.

Din proprietatea beneficiarului se va ceda o fâșie de teren cu lățime variabilă (2,10 - 1,75 m) reprezentând o suprafață de 42 mp.

• Pentru a se putea realiza acest profil, prin PUD s-a propus poziționarea clădirii la 12,00 m față de axul existent, această retragere urmând să permită :

- retragerea aliniamentului la 5,00 m din ax, respectiv lărgirea străzii la 2 fire de circulație
- amenajarea în incintă a locurilor de parcare (5,00 m) și realizarea unui zid de sprijin (2,00 m)

► Conform Declarației autentificate depusă la dosar, restaurantul și barul din incinta obiectivului turistic proiectat vor funcționa doar cu „circuit închis” (strict pentru clienții hotelului).

Astfel, pe toată lățimea deschiderii de proprietate se va amenaja un acces simplu racordat la carosabilul străzii cu raze de 4,00 și 2,00 m

Parcărilor necesare (total **29 locuri**) vor fi amplasate atât suprateran (9 loc.), cât și subteran (20 loc. în sistem Klaus, model single vario 2061).

Cele 9 spații de parcare supraterane vor avea accesibilitate directă din str. Vârful cu Dor și vor fi dimensionate astfel :

- 8 locuri : 5,00 x 2,30 m
- 1 loc : 5,00 x 3,50 m – pentru persoane cu dizabilități motorii.

Cele 20 de locuri din subsol vor avea dimensiunile de 5,00 x 2,60 m și vor fi astfel poziționate încât să asigure spațiile de manevră necesare ieșirii în stradă (vezi plan subsol din Studiul de circulație).

Mențiune : Toate manevrele de parcare ale autoturismelor clienților vor fi executate exclusiv de personalul hotelului (valet).

S-a propus de asemenea, ca rampa de acces la subsol (pantă de 7%) să servească și ca platformă de întoarcere.

• Utilitățile vor fi asigurate prin racordare directă la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă (energie electrică, apa, canalizare, gaze, telecomunicații)

Notă importantă : Stâlpul electric existent în dreptul amplasamentului va fi relocalat sau se va opta pentru amplasarea în subteran a rețelei electrice, în funcție de soluția aprobată de societatea furnizoare.

• Împrejmuiri :

- nu se vor executa la aliniament
- opace pe limitele laterale și posterioară, Hmax = 2,0 m, eventual dublate de gard viu
- materiale locale : lemn, piatră

• Indicatori urbanistici rezultați prin edificarea hotelului conform PAC se înscriu în coeficienții urbanistici maximali aprobați pentru zona amplasamentului, astfel :

| indicator | Conform DTAC | Conform PUG aprobat |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| - POT % | 32,38 * | 40 - 50 |
| - CUT | 1,04 * | 1,3 |
| - RÎ | (D/S)+P+2E+Em | (D/S)+P+2E (+M) cu accente P+3,4 |
| Hmax / teren amenajat | 18,10 m la coamă; 13,05 m la cornișă | - |

* raportat la suprafața de teren (1633 mp) care rămâne după cedare 42 mp pentru lărgirea drumului

În consecință, se mențin indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG aprobat pentru zona studiată, respectiv :

- **POT = 40 %**
- **CUT = 1,3**
- **RÎ = (D/S)+P+2E (+Em)**

BILANȚ TERITORIAL - max pe parcela

| TOTAL PARCELA | mp | % |
|--------------------------------|-----------|--------|
| | 1633,00 * | 100,00 |
| - construcții (maxim) | 653,20 | 40,00 |
| - circulații (alei, platforme) | 408,25 | 25,00 |
| - spații vezi decorative | 571,55 | 35,00 |

* după cedare 42 mp pentru lărgirea drumului

Notă importantă : Suprafața spațiilor verzi nu va fi diminuată sub 25 % !!

BILANȚ TERITORIAL – zona de studiu :

| TOTAL TEREN STUDIAT | mp | % |
|--|------|--------|
| | 1872 | 100,00 |
| - „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT” | 1633 | 87.23 |
| - „zona căi de comunicație rutieră” – „CR” | 239 | 12.77 |

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Clădirea proiectată corespunde – ca volumetrie și aspect arhitectural – mediului natural și construit al zonei de amplasare
- Coeficienții urbanistici rezultați prin lucrările de construire propuse se încadrează în indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin PUG aprobat pentru zona studiată
- Prezenta documentație a demonstrat posibilitatea de amplasare ale obiectivului într-un spațiu relativ limitat, respectându-se prevederile din RGU, Codul civil, normele sanitare, PSI și de protecție a mediului
- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Prahova
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al stațiunii SINAIA
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire obiectivul proiectat, inclusiv amenajări exterioare, utilități, brașamente, etc.

Întocmit
arh. Andreea Aluchi

