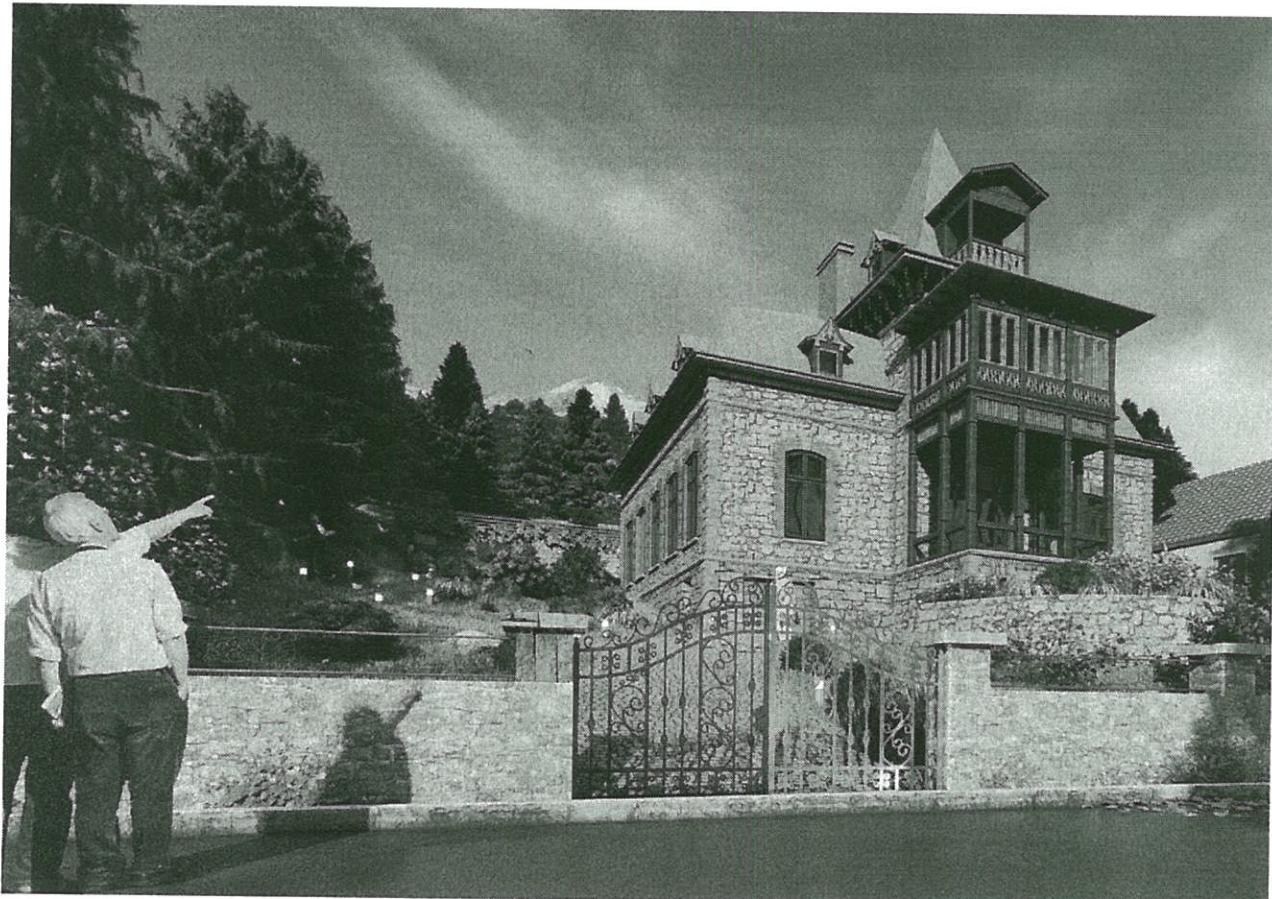


**INTRODUCERE PUD CENTRU S- LOC DE BINE- LUCRARI DE REABILITARE ŞI EXTINDERE IMOBIL"  
PENTRU IMOBILUL AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20**

**PUD CENTRU S- LOC DE BINE- LUCRĂRI DE REABILITARE ŞI EXTINDERE IMOBIL"  
PENTRU IMOBILUL AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20**



## 1. CUPRINS

---

2. INTRODUCERE .....	4
2.1 Date de recunoaștere a documentației.....	4
2.1.1 Denumirea lucării .....	4
2.1.2 PUD CENTRU S- LOC DE BINE- LUCRĂRI DE REABILITARE ŞI EXTINDERE IMOBIL" PENTRU IMOBILUL AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20.....	4
2.1.3 Beneficiar.....	4
2.1.4 Proiectant general.....	4
2.1.5 Data Elaborării .....	4
2.2 Obiectul lucrării .....	5
2.2.1 Context național și internațional.....	5
2.2.2 OBIECTIVUL GENERAL.....	5
3. Încadrarea în zonă .....	6
3.1 Situarea imobilului în cadrul localității.....	6
3.2 Concluzii ale PUG Sinaia .....	6
3.2.1 UTR 23 – LT23 .....	6
3.2.2 Z.1 – zonă construită protejată .....	7
3.2.3 Zona cu valoare peisagistică deosebită Z2 .....	8
3.2.4 Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente .....	8
3.2.5 Alte mențiuni ale PUG .....	8
3.3 Concluziile studiilor de fundamentare .....	9
3.3.1 Studiu topografic .....	9
3.3.2 Studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului; .....	9
3.3.3 Studiu istoric.....	10
4. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	11
4.1 Accesibilitatea la căile de comunicație.....	11
4.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți .....	11
4.3 Suprafețe de teren construite .....	12
4.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic .....	12
4.5 Destinația clădirilor .....	16
4.6 Tipul de proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate .....	16
4.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare .....	16
4.8 Accidente de teren .....	17
4.9 Adâncimea apei subterane .....	17
4.10 Parametrii seismici caracteristici zonei .....	18
4.11 Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare) .....	19
4.12 Echiparea existentă .....	19
5. Reglementări .....	19
5.1 Obiective noi solicitate prin tema program.....	19
5.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor .....	20

**INTRODUCERE PUD CENTRU S- LOC DE BINE- LUCRARI DE REABILITARE ȘI EXTINDERE IMOBIL"  
PENTRU IMOBILUL AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20**

5.2.1 Funcțiuni propuse .....	20
5.3 orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite	21
5.4 Capacitatea, suprafața desfășurată .....	21
5.5 Principii de compozitie pentru realizarea construcțiilor noi .....	21
5.6 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	22
5.7 Principii de intervenții asupra construcțiilor existente .....	22
5.8 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale .....	23
5.8.1 Parcaje .....	23
5.9 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta .....	24
5.10 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării .....	24
5.11 Coeficientul de utilizare al terenului .....	24
5.12 Asigurarea utilităților .....	24
5.13 Bilanț teritorial .....	25
6. Concluzii .....	25
6.1.1 Consecințele rezaliării obiectivelor propuse .....	25
6.1.2 Masuri ce decurg în continuarea PUD- ului .....	26
6.1.3 Cerinte fundamentale apicabile constructiei .....	26

INTRODUCERE PUD CENTRU S- LOC DE BINE- LUCRARI DE REABILITARE ŞI EXTINDERE IMOBIL"  
PENTRU IMOBILUL AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20

## 2. INTRODUCERE

---

### 2.1 Date de recunoaștere a documentației

---

#### 2.1.1 Denumirea lucrării

---

2.1.2 PUD CENTRU S- LOC DE BINE- LUCRĂRI DE REABILITARE ŞI EXTINDERE IMOBIL" PENTRU IMOBILUL  
AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20

#### 2.1.3 Beneficiar

---

##### ORASUL SINAIA

Sinaia, B-dul Carol I, nr. 47, județul Prahova, telefon 0244-311788, fax: 0244-314509, cod de înregistrare  
fiscală 2844103, e-mail: [contact@primaria-sinaia.ro](mailto:contact@primaria-sinaia.ro)

#### 2.1.4 Proiectant general

---

SC INTERACTIVE DESIGN S.R.L.

##### STUDIU ISTORIC

Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC

##### Urbanism

urb. Cristina-Andreea PAVELESCU

#### 2.1.5 Data Elaborării

---

Martie 2019



## 2.2 *Obiectul lucrării*

---

### 2.2.1 *Context național și internațional*

---

Prezentul proiect propune înființarea unui centru de zi, menit să prelungească starea de independență de mișcare a vârstnicilor și să încurajeze activitățile de socializare ale acestor persoane.

Populația Uniunii Europene se află în plin proces de îmbătrânire. La nivel național, potrivit recensământului populației din 2011, procentul populației de peste 65 de ani din Orașul Sinaia este de 20,75% din total populației pe localitate. De asemenea 89,95% din populația de peste 65 de ani a orașului Sinaia care nu are dificultăți în activitatea curentă nu beneficiază de măsuri active pentru prevenirea instituționalizării.

### 2.2.2 *OBIECTIVUL GENERAL*

---

Obiectivul general al proiectului îl constituie creșterea gradului de acoperire cu servicii sociale în orașul Sinaia în scopul prelungirii stării de independență de mișcare a vârstnicilor și încurajării activităților de socializare destinate acestor persoane, în concordanță cu Strategia Națională pentru Promovarea Îmbătrânirii Active și Protecția Persoanelor Vârstnice 2014 – 2020, dar și cu Strategia națională privind incluziunea socială și reducerea sărăciei pentru perioada 2015-2020.

Tipurile de servicii sociale asigurate în cadrul <<CENTRULUI "S" \_LOC de BINE >> vor fi: consiliere psihosocială și informare, consiliere juridică, socializare și petrecerea timpului liber, terapii de recuperare și relaxare, organizare și implicare în activități comunitare și culturale, orientare vocațională, acțiuni caritabile: acordare de alimente, ajutoare materiale și financiare, terapii de relaxare, activități culturale, activități administrative etc.

Toate tipurile de servicii enumerate mai sus sunt menite să contribuie la creșterea calității vieții persoanelor vârstnice. Vor constitui un mod plăcut de petrecere a timpului liber, de îmbunătățire și/sau menținere a unui nivel adecvat de independență, de îmbunătățire a sănătății fizice și mentale în scopul valorizării fiecarei persoane și înlăturării sentimentului de inutilitate.

### **3. Încadrarea în zonă**

Orașul Sinaia, având statut de stațiune turistică și balneo-climaterică este situat în partea de nord a județului Prahova (45° 21' 0" lat.N și 25° 35' 5" long. E). Se situează la cca. 60 km nord-vest de municipiul Ploiești și la 50 km sud de municipiul Brașov. Altitudinile amplasamentului variază între 767 m și 1055 m.

Din punct de vedere fizic, așezarea este localizată pe axa de joncțiune dintre Carpații Orientali (Munții Baiului) și Carpații Meridionali (Munții Bucegi), separați prin aria de discontinuitate a Văii Prahovei.

#### **3.1 Situarea imobilului în cadrul localității**

Imobilul ce face obiectul proiectului, compus din teren, Clădirea fostei Case de Cultură Orașenești și clădirea anexă, este amplasat în zona centrală a orașului Sinaia, pe Strada Cuza Vodă, la nr. 20, în zona din vecinătatea Telecabinei Sinaia.

#### **3.2 Concluzii ale PUG Sinaia**

Imobilul (teren și construcții C1 și C2) aflat pe strada Cuza Vodă la nr. 20 în orașul Sinaia se află în intravilanul orașului, fiind situat, conform Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism ale orașului Sinaia (în vigoare) în Unitatea Teritorială de referință UTR 23 – LT23. În conformitate cu documentația PUG Oraș Sinaia și Regulament Local de Urbanism, aprobată prin HCJ nr. 56/15.12.2000, HCL nr. 50/30.05.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL Sinaia nr. 23/30.11.2010, operațiunile vizate de investiția intenționată se înscriu, direct sau combinat, în reglementările menționate prin **Certificatul de Urbanism nr. 195/14.11.2018, eliberat de către primăria Orașului Sinaia.**

##### **3.2.1 UTR 23 – LT23**

**Funcțiuni dominante:** locuire în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță, alături de cea rezidențială. Regimul de înălțime al clădirilor existente este cuprins între parter și parter + 2-3 etaje.

**Funcțiuni complementare:** instituții și servicii publice: comerț, alimentație publică, prestări servicii, turism, agrement, recreere, cultură,etc.

**Utilizări permise:** construcții noi din domeniul turismului, case de odihnă, unități de alimentație publică aferente turismului; se admite afectarea unor spații de la parterul locuințelor pentru comerț, alimentație publică, servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice ale locuitorilor și în același timp ale turiștilor; sunt permise lucrări de reparații, consolidări, extinderi ale construcțiilor existente; sunt admise amenajări de spații plantate, refaceri de trotuare și modernizări de străzi, refaceri împrejmuirii, modernizarea iluminatului stradal.

**Utilizări cu condiții:** sunt admise toate tipurile de construcții din domeniul locuințelor, turismului și funcțiunilor complementare locuirii, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale specializate în cazuri deosebite, iar pentru zonele cu patrimoniu construit de interes local, respectiv rezervațiile de arhitectură orășenească din zona străzilor Aosta, Furnica, Octavian Goga, Avram Iancu, M. Kogălniceanu, Cuza Vodă, prescripțiile sunt cele înschise în avizele serviciilor publice descentralizate în județul Prahova, ale MLPAT (actualmente MDRAP) și Ministerul Culturii (actualmente MCIN).

**Interdicții temporare:** este interzisă autorizarea oricărei construcții cu altă destinație decât locuințe, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea prealabilă a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (PUD sau PUZ) în care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și accesurilor.

Regimul de înaltime va fi cuprins între

**Indicatori urbanistici**

**LT 23- POT maxim = 40%**

**UTR 23**

POT maxim= 40 %

CUT maxim =1,3

Celelalte dotări socio-culturale vor respecta POT maxim prăvăzut de RGU anexa 2.

Locuințe cu dotări aferente- POT maxm = 40%

Conform anexa 2 din RGU (aprobat prin HGR 525/2006)- Procentul de ocupare al terenurilor:

**(locuințe cu dotări aferente) - 40%**

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind Sali de reuniuni -Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7-1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafață necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

- Se va prevedea un spațiu amenajat, exterior circulației publice de 0,6 mp. La acesta se adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor.

Capacitatea cladirii va fi de 80 -85 persoane, rezultând **51 mp spațiu amenajat**, reprezentând un procent de 2,65 % din suprafața terenului.

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

Suprafața amenajată+suprafața spații verzi= 22,65%.

Se va considera astfel procentul stabilit pentru **(locuințe cu dotări aferente) - 40%**

### 3.2.2 Z.1 – zonă construită protejată

Reservațiile de arhitectură și urbanism;

Monumente istorice, de arhitectură și memoriale disperse în teritoriu:

**Acești permise:**

- Intervenții pentru restaurarea, conservarea și protecția monumentelor;
- Lucrări de consolidare și punere în siguranță din punct de vedere seismic;
- Împlinirea de volume noi în spațiile libere sau eliberabile prin restructurare;
- Schimbări de destinație (refuncționalizare) – după caz, în unele dintre construcțiile-monument, pentru înscriverea lor într-un circuit normal de funcționare (turistic, de locuit, social-cultural);
- Degajare de construcții parazitare;
- Modernizare instalații;

- Lucrări de întreținere, verificare și reparări în scopul prevenirii înrăutățirii stării fizice a clădirilor.

Pentru zona protejată Z1 se are în vedere păstrarea caracteristicilor ce au determinat protejarea, respectiv păstrarea oricăror elemente definitorii, în spiritul specificului și moștenirii istorice:

- Regimul de înălțime (înălțime la cornișă);
- Gabaritul în plan al construcțiilor (POT);
- Alinierea către stradă;
- Sistemul de parcele (dimensiuni, mai ales lățimea la stradă);
- Ritmul plin-gol la fațade;
- Ritmul creat în fronturile existente la stradă prin alternanța construcții-spații libere și plantate;
- Materiale folosite la finisarea exterioară a construcțiilor;
- Modul de acoperire;
- Modul de împrejmuire (înălțime, materiale, alcătuire);
- Pavaje pentru părți carosabile, dalări la trotuare, iluminat public cu iluminat decorativ și cablaje subterane, alei pietonale în trepte pentru legături la diverse cote de altitudine.

### 3.2.3 Zona cu valoare peisagistică deosebită Z2

Zona se află în veninătatea terenului analizat și reglementat, limita acesteia fiind strada Mihail Kogălniceanu, la nordul terenului analizat și reglementat.

Se admit:

Lucrări de construcții noi având funcțiuni compatibile cu destinația stabilită prin PUG;

Modernizări de rețele tehnico-edilitare stradale, modernizarea drumurilor existente, creare de drumuri noi, alei pietonale, plantații, mobilier urban;

Intervenții care respectă următoarele considerente:

- urbanistice: omogenitatea și coerența țesutului urban, sistemul parcelelor, elemente spațiale și volumetrice de referință;
- de valoare compozițională: siluetă, accente, regim de înălțime, elemente simbolice, de valoare ecologică, integritatea elementelor naturale în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- de viabilitate: stare de funcționalitate, gradul de integrare în structura localității.

În zona Z2 se vor menține *plantațile* existente și se vor realiza *împrejmuri* decorative spre străzi și opace pe limitele laterale și posterioare cu H max de 2 m.

### 3.2.4 Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

Sunt admise:

Lucrări de modernizare, extindere, reparări ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente;

Realizarea de paraje publice și de construcții noi din domeniul circulației rutiere.

### 3.2.5 Alte mențiuni ale PUG

Se mai pot menționa:

În zonele cu teren accidentat se vor lua în considerare lucrările de amenajare a terenului de amplasare (ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trepte, trotuare de protecție) la stabilirea distanțelor construcției față de limitele parcelei;

În cazul **parcelelor situate denivelat față de stradă cu cel puțin 0,5 m este** necesară asigurarea condițiilor de acces a autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Pentru **asigurarea accesurilor** se va lua în considerare, în zonele cu relief denivelat, necesitatea valorificării corecte a reliefului în realizarea unor accesuri pietonale ușoare pentru toate categoriile de vârstă, mai ales în cazul trotuarelor publice.

În privința **înălțimii construcțiilor** se recomandă ca noile construcții să se înscrie în regimul maxim de înălțime al zonei;

### 3.3 Concluziile studiilor de fundamentare

---

#### 3.3.1 Studiu topografic

---

Pentru acest proiect, prin grija beneficiarului, s-a întocmit Studiul Topografic aferent imobilului cu numarul cadastral 22349 Sinaia, elaborat de TOPING Company, anexă la prezenta documentație.

#### 3.3.2 Studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului;

---

Pentru amplasamentul studiat S.C. HIDROGEOROM TESTARI S.R.L. a elaborat Studiul Geotehnic nr. S-18-01 ale cărui concluzii au fost evidențiate în prezenta documentație.

➤ *Concluziile Studiului Geotehnic executat pe amplasamentul studiat sunt:*

Terenul din zona activă a construcției existente, din amplasamentul cercetat este alcătuit din depozite de pantă cu fragmente colțuroase de gresii într-o matrice de praf argilos galben cafeniu.

Terenul de fundare: imobilul existent stă în stratul de fragmente colțuroase de gresii într-o matrice de praf argilos galben cafeniu.

➤ Recomandări privind condițiile de fundare.

În raport cu datele obținute și condițiile geotehnice din amplasament se fac următoarele recomandări privind condițiile de fundare:

- pe verticală alcătuirea geologică, descrisă mai sus, conform prevederilor STAS 3300/2- 85, tabelul 1, reglementărilor tehnice "Cod de proiectare seismică-partea I- Prevederi de proiectare pentru clădiri"- indicativ P100-1/2013 și N.P. 122:2010, poate accepta calculul definitiv al fundațiilor pe seama presiunilor convenționale de bază; fundarea în amplasament pentru lucrări de reabilitare și extindere a imobilului situat în str. Cuza Vodă în vederea implementării proiectului "CENTRU S - LOC DE BINE", este făcută direct.
- pentru calculul de dimensionare a fundațiilor se va considera o presiune convențională de

predimensionare de bază (la adâncimea de 2m de la cota terenului natural) de 180 kPa (1,8daN/cm<sup>2</sup>) la încărcări centrice din gruparea fundamentală.

- pentru încărcări excentrice se vor respecta recomandările din STAS 3300/2-85; - se va respecta actul normativ NP – 112-2014;
- sistem fundare existent: fundații continue din piatră de râu;
- sistem fundații recomandat: fundații continue de beton armat legate pe două direcții
- se vor executa cămășuirii cu beton armat prin străpungerea fundațiilor actuale și vor fi prelungite pe verticală minim până la limita adâncimii de îngheț; fundațiile vor fi hidroizolate;

### 3.3.3 Studiu istoric

Studiul Iсторic elaborat de arh Doina Bubulete, Expert atestat Ministerul Culturii nr. 121E / 30.10.2008, arhitect specialist în 1. Restaurare arhitectură, 2. Urbanism, parcuri și grădini; 3. Cercetarea monumentelor istorice: A - studii investigații, cercetarea și evidența monumentelor istorice; D – șef proiect; G – inspecția și urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, relevă urmatoarele:

Clădirea ce face obiectul prezentului PUD este monument de arhitectură înregistrat pe Lista Monumentelor Iсторice din Județul Prahova, actualizată în 2015, la poziția 756 "Casa, Fosta Casă de Cultură Orășenească" - cod PH-II-m-B-16669, prin urmare ea determină un areal de protecție reglementat conform legislației în vigoare și prevederilor din PUG Sinaia, iar intervențiile propuse vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Prahova.

La randul ei, clădirea este situată în Ansamblul Urban II cu indicativul PH-II-a-B-16631 și în zona de protecție a monumentelor istorice:

- "Casa Boteanu" cu indicativul PH-II-m-B-16668,
- "Casa Viorica Kogalniceanu" cu indicativul PH-II-m-B-16667,
- "Casa Filitti" cu indicativul PH-II-m-B-16670,
- "Vila Clementina Scanarei (Vila Brazi)" cu indicativul PH-II-m-B-16671,
- "Casa Colete Zentilini" cu indicativul PH-II-m-B-16672,
- "Casa Vasile Simion" cu indicativul PH-II-m-B-16702,
- "Casa Ion Bogdan" cu indicativul PH-II-m-B-16703,
- "Casa Maria Dumitrescu" cu indicativul PH-II-m-B-16704,
- "Casa Marius Constantinescu, Eliza Stoian" cu indicativul PH-II-m-B-16705

Înscrise în Lista Monumentelor Iсторice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828 / 2015 și în zona cu valoare peisagistică deosebită Z2.

Recomandări de ordin general:

- Conservarea integrității imobilului, fără a proceda la demolări sau modificări majore ale partiului și volumetriei generale;
- Descongestionarea după caz a construcției și terenului de orice corpuri, obiecte, adăugiri parazitare sau neconforme cu calitatea monumentului;
- Verificarea și analizarea oricărora informații apărute pe parcursul proiectării, privitoare la partiul și volumetria detaliată originară a imobilului prin cercetarea eventualelor documente-martor descoperite (archive de planuri originale, autorizații de construire sau reparare) sau prin interpretarea unor imagini vechi;
- Abordarea reabilitării imobilului-monument ca operațiune de restaurare, în vederea unei conservări durabile a caracteristicilor arhitecturale și stilistice care conferă identitate imobilului (volume, înălțimi pe componente, scheme funcționale, expresie artistică exterioară și interioară, componente structurale deosebite, materiale specifice);
- Realizarea extinderii solicitate prin tema-program cu maximă discreție, pe un singur nivel (eventual prin îngroparea în terenul din spatele imobilului-monument, cât mai puțin perceptibilă de la nivelul străzii Cuza Vodă și realizarea unei acoperiri "verzi" (terasă la nivelul solului); se va avea în vedere

- asigurarea unei distanțe adecvate față de monument și realizarea unei fațade de acces, acordată simplu și corect stilistic cu clădirea monument;
- Atribuirea unei funcțiuni unitare și adecvate imobilului, servite prin fluxuri/parcursuri interioare și exterioare simple și clare; se vor asigura legături facile prin lucrări de sistematizare verticală, între corpul principal și clădirea anexă de pe fundul de lot, precum și cu extinderea nou propusă;
  - Reconstituirea, pe cât posibil pe bază de documente sau analize comparative, a unei specificități a arhitecturii interioare (tipologia spațiului originar, decorațiuni interioare dispărute brutal, etc.);
  - Păstrarea imaginii exterioare de ansamblu și restaurarea fațadelor, acoperișurilor, elementelor decorative, cu refacerea integrității unor elemente degradate, distruse sau dispărute, după caz;
  - Atribuirea unei valori superioare de întrebunțare prin echiparea corectă a imobilului cu instalații strict necesare, de diferite tipuri (apă, canalizare, încălzire, iluminat exterior și interior, circulație verticală – scări, lift de persoane între parter și etaj, mont-charge între subsol și parter - și facilități pentru persoane cu dizabilități, protecție contra incendiilor, securitate și protecție generală), utilizând mijloace moderne și adecvate, integrabile discret;
  - Refacerea sau repararea împrejmuirii parțiale a terenului, inclusiv consolidarea zidului-soclu de sprijin (spre strada Cuza Vodă) și amenajarea/reamenajarea spațiului liber înconjurător (accesuri pietonale și auto, spații verzi, locuri de odihnă, mobilier, corpu de iluminat, semnalizări, dispozitive de securitate/alarme, etc.), urmărind crearea unei ambianțe atractive printr-o bună relaționare incintă-stradă;
  - Amenajarea interioară cu mobilier și corpu de iluminat de calitate, având caracter adecvat și/sau cu alte elemente decorative potrivite stilului arhitectural și decorativ al construcției (inclusiv punerea în valoare a unor piese autentice care au aparținut construcției originare sau achiziționate pentru adekvarea lor la interioarele clădirii);
  - Supravegherea tuturor operațiunilor de restaurare, reparare, întreținere de către persoane competente, autorizate de către Ministerul Culturii și Identității Naționale și parcurgerea obligatorie a tuturor etapelor de avizare a documentațiilor de proiectare ce vor sta la baza operațiunilor, conform legislației în vigoare cu privire la protecția monumentelor istorice.

#### 4. SITUAȚIA EXISTENTĂ

##### 4.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pietonal în amplasamentul studiat este asigurat direct din Strada Cuza Vodă, strada cu sens unic, spre intrarea principală și nu există acces auto pe teren, dată fiind declivitatea acestuia.

##### 4.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

###### Vecinătăți:

Terenul ce face obiectul proiectului este delimitat pe două laturi de circulații publice și pe două laturi de proprietăți particulare, cu următoarele vecinătăți:

E– domeniul public al Orașului Sinaia - circulație publică, strada Cuza Vodă, pe o lungime de 34.13m;

S– domeniul public al Orașului Sinaia - circulație publică, aleea Arțarului (număr cadastral 24785), pe o lungime de 52.61m;

N–proprietate privată – locuință, pe o lungime de 19.20m;

V–proprietate privată – locuință (număr cadastral 22534), pe o lungime de 35.10m;

Mare parte din clădirile din zonă sunt în stare medie. Un număr redus de clădiri sunt în stare foarte bună, cele construite în ultimii 10 ani.

Terenul definit prin 16 puncte de inflexiune are forma aproximativ rectangulară, cu laturile scurte de cca 34m și laturile lungi de 55m; latura scurtă (cca 34m) este adiacentă Străzii Cuza Vodă, iar clădirea C1 este amplasată la o distanță de cca 10,50m față de aceasta.

Terenul aferent imobilului, având o suprafață de 1914mp, nu este sistematizat, nu există trotuare de gardă sau pentru circulație în interiorul curții, iar zidurile de sprijin sunt deplanate, fiind necesare lucrări de refacere.

Referința între cota ±0.00 și nivelul terenului natural (CTN) este variabilă, valoarea situându-se între 2,75m pe fațada principală (sud est) și cca 0,40m pe fațada posterioară (nord-vest).

#### **4.3 Suprafețe de teren construite**

Clădirea fostei Case de Cultură Orășenești la care facem referire, a fost edificată în jurul anilor 1920.

Clădirea, în ansamblul ei, are imaginea specifică arhitecturii neoromânești a anilor 1920-1930, cu volumetria dominată de turnul plasat în axul fațadei principale și placajul de piatră de pe fațade.

Imobilul este nefuncțional de cel puțin 10 ani, fiind evidente semnele de deteriorare ca urmare a lipsei de întreținere curentă; de-a lungul timpului a avut destinații diverse, ultima funcțiune fiind de spații de cazare.

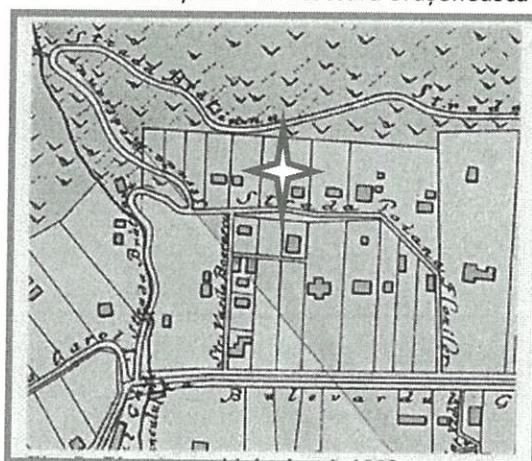
În plan, construcția este rectangulară, simetrică unui ax central, având dimensiunile generale de 17.20 x 12.40m. Accesul principal este centrat pe fațada principală, fiind realizat printr-un foișor de intrare realizat pe structură și închideri din lemn.

Legătura cu nivelul terenului se face printr-o scară exterioară semicirculară realizată din beton mozaicat; elementele componente (trepte, parapeți, peretei de susținere) sunt deteriorate datorită tasării terenului și deplasării elementelor de susținere, fiind necesară refacerea ei.

#### **4.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

##### **Extras din studiul istoric**

Terenul analizat face parte din Rezervație de arhitectură orășenească "C".

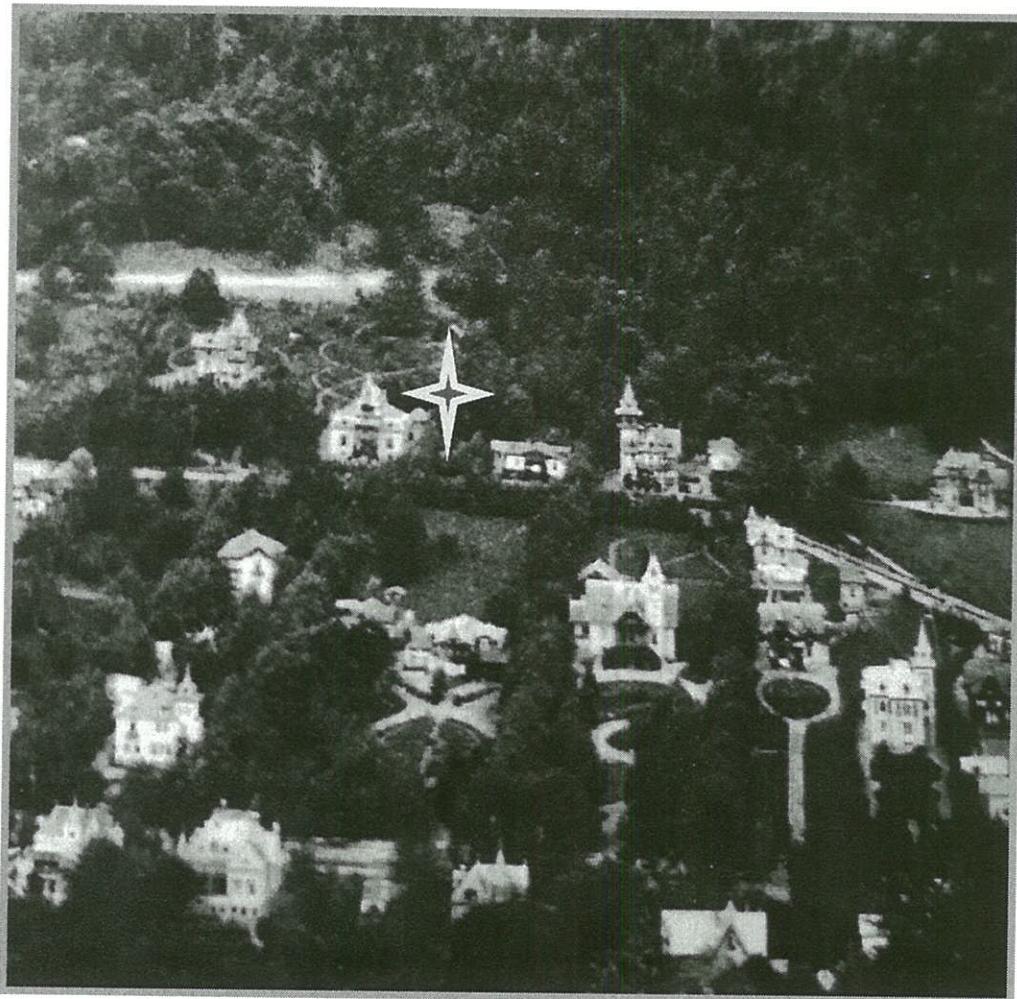


*Decupaj din Planul de la 1903*

(Sursa: Preluare din "Patrimoniul urban în pericol. Studiu de caz:Sinaia", ator arh Anca Filip, 2008)

La nivelul Planului publicat în 1903, trama stradală (incluzând actuala stradă Cuza Vodă, denumită atunci Poiana Florilor), parcelarul și o bună parte din fondul construit erau coerent constituite. În egală măsură, deși modurile de reprezentare a planurilor diferă (scări, sisteme de referință) regăsim obiectivul vizat, fapt ce confirmă vechimea sa indicată în LMI 2015 (sfârșitul secolului al XIX-lea).

Aceeași confirmare este întărită și de o veche imagine din jurul anului 1900 (foto de mai sus), prezentând vederea primei parcelări efectuate de Eforia Spitalelor pe moșia Furnica, surprinsă dinspre Piscul Câinelui (preluarea ilustrării din arhiva personală a autorilor articolului «*"Peisajul ca arhivă: Istoria structurării peisajului de vilegiatură sinăian"* – publicat în Revista Arhitectura nr. 5/2013, Alina Huzui și Robert Stoiculescu, reprodusă în conținutul acestuia).



*Localizare pe o imagine de la 1900 a clădirii vizate (detaliu foto)*

Imobilul este înscris în ***Lista Monumentelor Istorice 2015*** (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016), clasat ca **monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local**. El este înregistrat la **poziția 756, cu codul PH-II-m-B-16669** (grupa PH , II – arhitectură, m – monument, B – de importanță locală, 16669 – număr unic de inventar), sub denumirea **Casă, fostă Casă**

*de Cultură Orășenească*, localizare în *orașul Sinaia, str. Cuza Vodă nr. 20*, datare la *sfârșitul secolului al XIX-lea*.

Coroborarea tuturor informațiilor menționate mai sus indică realizarea unei case de locuit/vile de vilegiatură (având în vedere domiciliul din București al proprietarului), înainte de anul 1900, cu respectarea condițiunilor impuse de reglementările în vigoare. Nu s-au găsit actele de autorizare a construirii, dar volumul casei și aspectul evidențiat în imaginea de epocă indică o bună stare financiară a comanditarului, precum și un real respect față de statutul de comună urbană al Sinaiei. Terbuie menționat, conform Memoriului istoric întocmit de S.C. RESTITUTIO S.R.L: Ploiești (responsabil Arh. Expert Călin Hoinărescu) pentru fundamentarea PUG Sinaia aprobat în anul 2000 că:

*"Valoarea edificiilor ridicate, construite în perioada 1890-1910 (interval în care nu au fost identificate documentații la Primăria Sinaia) confirmată de clădirile din etapa respectivă care s-au păstrat până astăzi probează existența unor echipe de meșteri experimentați, majoritatea autohtoni care au preluat și prelucrat modelele de import, de factură romantică, vehiculate de mișcarea «regionalistă».*

*Aportul consistent al meșterilor veniți (aduși) din străinătate cu ocazia construirii castelului Peleș a fost foarte important, dar definițioru pentru constituirea habitatului excepțional al orașului Sinaia a fost tradiția prelucrării lemnului, a execuției construcțiilor din lemn, a meșterilor din satele din vecinătate." (Hoinărescu, 1996)*

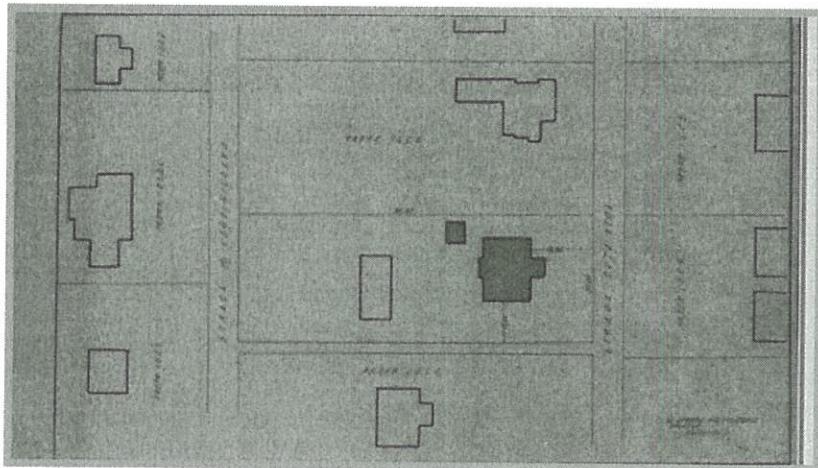
Sub acest aspect putem recunoaște că elementele cele mai interesante și bine conservate ale casei din str. Cuza Vodă nr. 20 sunt componentele structurale sau decorative din lemn, a căror comportare în timp se dovedește a fi excepțională (remarcăm că avem de-a face cu o clădire de circa 120 de ani vechime, demult părăsită și supusă unui proces continuu de degradare mecanică și fizică).

O serie de *planuri de relevă (după execuție)*, datând din 1969 ne arată un partiu în care se produsese probabil câteva transformări în vederea utilizării casei ca vilă turistică. În epoca "turismului de masă", clădirea figura cu adresa în strada Cuza Vodă nr. 18, primind *numărul "de inventar" 70 și numele "Margareta"*, având câteva camere-dormitor și niște grupuri sanitare grupate, oferind un confort modest. Se constată și o viziune, nepusă în practică totuși, de amplificare a intrării principale la nivelul parterului înălțat prin două scări simetrice care preluau modelul existent.

Terenul imobilului, la momentul evocat era mai întins (probabil aşa cum fusese el amplificat prin schimbul de terenuri evocat), fiind practic o parcelă unică între strada Cuza Vodă și str. Mihail Kogălniceanu (fostă Brătianu).

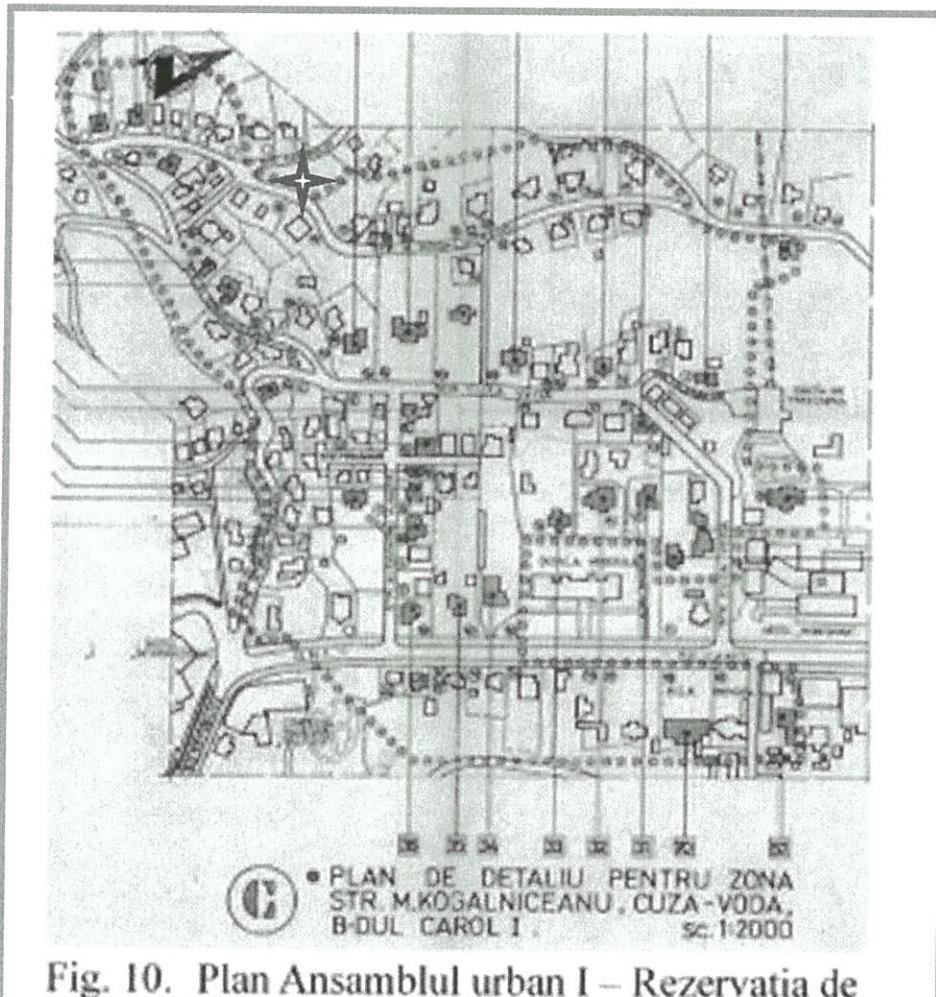
Este interesant de remarcat și faptul că toate imobilele din jurul celui studiat fuseseră naționalizate, aflându-se în administrarea I.G.C.S. (Întreprinderea de Gospodărie Comunală Sinaia). De asemenea, se constată existența corpului anexă încă păstrat, iar în zona posterioară clădirii principale mai era reprezentat un corp de clădire despre care existență nu deținem informații, pe actuala ridicare cadastrală figurând încă niște urme de ziduri de sprijin.

SITUAȚIA EXISTENTĂ PUD CENTRU S-LOC DE BINE- LUCRARI DE REABILITARE ȘI EXTINDERE IMOBIL"  
PENTRU IMOBILUL AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20



**Plan situație din 1969**

Conform aceleiași liste, monumentul analizat aparține *Ansamblului Urban II* (*datat între sfârșitul secolului al XVII-lea și începutul secolului al XX-lea*), delimitat prin PUG aprobat și înscris în LMI 2015 cu codul PH-II-a-B-16632



**Fig. 10. Plan Ansamblul urban I – Rezervația de arhitectură „C”, 1998, PUG Sinaia**

(Sursa: Preluare din "Patrimoniul urban în pericol. Studiu de caz:Sinaia", ator arh Anca Filip, 2008)

#### 4.5 Destinația clădirilor

Suportând diverse tipuri de utilizări în timp, casa din strada Cuza Vodă nr. 20 a avut ca ultimă funcțiune fosta Casă de Cultură Orășenească. De mai bine de zece ani ea a fost practic abandonată, fapt ce a condus la un lent, dar periculos proces de degradare ce a afectat nu numai construcțiile, ci și terenul și, implicit cadrul urban. Ultima destinație cunoscută a clădirii este cea de vila turistică.

#### 4.6 Tipul de proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Conform contractului de vânzare-cumpărare 632/05.07.2018 (urmare a exercitării dreptului de preemtiv), imobilul se află parțial în domeniul privat al orașului Sinaia (vezi *Extras de carte funciară pentru informare nr. 96511/24.10.2018, emis de BCPI Ploiești*), parțial aparținând domeniului public al orașului Sinaia (*Extras de carte funciară pentru informare nr. 112675/11/12/2017 și nr. 9357.05.02.2018, emise de BCPI Ploiești*).

Terenul analizat are o suprafață de 2628 mp (din care **1914 mp sunt aferenți NC 22349; 22349-C1, 22349-C2**, iar 195 mp sunt aferenți NC 24785 – Aleea Arțarului și 516 mp străzii Cuza Vodă care se analizează împreună în PUD, pentru asigurarea accesurilor).

Terenul pe care se intenționează realizarea investiției are **categoria de folosință: curți construcții și drum**. P.A.T.J. Prahova și PUG Oraș Sinaia au stabilit ca **destinație a terenului: zonă locuințe și funcții complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism (LT) și zonă căi de comunicație rutieră (Ccr)**. Terenul se află în zona "A" de impozitare a orașului Sinaia.

În prezent, imobilul nu face obiectul vreunui litigiu aflat în curs de soluționare la instanțele judecătorești, este liber de orice sarcini sau interdicții ce ar putea afecta implementarea proiectului și nu face obiectul revendicărilor potrivit unor legi speciale în materie sau dreptului comun.

#### 4.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

**Din punct de vedere geomorfologic**, amplasamentul studiat se situează în partea centrală a Orașului Sinaia.

**Din punct de vedere geologic-regional**, structura stratigrafică este specifică Platoului Bucegilor, cu fragmente rotunjite de roci și minerale, cimentate între ele prin siliciu, calcit, argilă.

**Din punct de vedere litologic**, succesiunea litostratigrafică pusă în evidență prin forajul F1 executat conform planului anexă la Studiul Geotehnic, s-a observat în coloana litologică următoarea succesiune:

0.00...-0.70 m –sol vegetal;

-0.70... -6,00 m – fragmente de gresii cu praf argilos galben cafeniu.

**Adâncimea de îngheț** : Conform STAS 6054/1977 adâncimea maximă de îngheț în zona terenului analizat este de - 1,00÷-1,10 m față de cota terenului natural sau decapat.

**Încadrarea în categorii de teren** : După tăria la excavare, conform TS/95, pământurile de fundare se caracterizează astfel:

**SITUAȚIA EXISTENTĂ PUD CENTRU S- LOC DE BINE- LUCRARI DE REABILITARE ȘI EXTINDERE IMOBIL"  
PENTRU IMOBILUL AMPLASAT IN SINAIA, STRADA CUZA VODA 20**

Nr crt.	Denumirea parametrului	Proprietăți coeziive	Categorie de teren după modul de comportare la sapat				Greutatea medie în situ [în sapatura] Kg/na <sup>3</sup>	Afanarea după executarea saperurii %
			Manual	Excavator	Buldozer	Motoscoper		
1	Sol vegetal	Slabe	Usor	I	I	I	1200-1400	14-28
2	Deleiuvi cu fragmente de rocă stâncosă	coeziv	Foarte tare	IV	IV	IV	1850-2000	8-17

**Concluziile Studiului Geotehnic executat pe amplasamentul studiat sunt:**

Terenul din zona activă a construcției existente, din amplasamentul cercetat este alcătuit din depozite de pantă cu fragmente colțuroase de gresii într-o matrice de praf argilos galben cafeniu.

Terenul de fundare: imobilul existent stă în stratul de fragmente colțuroase de gresii într-o matrice de praf argilos galben cafeniu.

În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții" - NP 074/2014, punctajul definirii riscului geotehnic este 11, risc moderat - categoria geotehnică 2 și a fost stabilit conform următorului punctaj:

condiții de teren	-terenuri bune	2
apa subterană	- fără epuismente	1
clasificarea construcțiilor după categoria de importanță	- redusă	2
vecinătăți	- risc moderat	3
zona seismică	- ag=0,35g	3
<b>TOTAL</b>		<b>11</b>

#### **4.8 Accidente de teren**

Terenul adiacent construcției prezintă o variație pe verticală semnificativă, astfel încât demisolul este accesibil de la nivelul terenului în zona fațadei principale și complet îngropat în zona fațadei posterioare; lipsa unui trotuar perimetral a condus la infiltrări permanente de apă la nivelul pereților de închidere subsol și la nivelul fundațiilor, iar faptul ca terenul nu este sistematizat a permis mici alunecări de teren care au desprins de casa contraforții existenți pe fațada laterală dreapta.

Sistematizarea verticală a incintei lipsește cu desăvârșire, nu există alei de acces sau circulație la nivelul terenului; zidul de sprijin și delimitare a proprietății este deteriorat, fiind necesare lucrări de refacere, reabilitare sau completare, lucrări de realizare a unor porți de acces.

#### **4.9 Adâncimea apei subterane**

Principalul curs de apă care strabate Sinaia este râul Prahova, ale căruia izvoare se găsesc la Predeal. Între localitățile Bușteni și Sinaia, în albia râului Prahova curg mai multe pâraie, unele venind dinspre Bucegi: Valea Cerbului, Valea Albă, Valea Jepilor, Valea Urlătoarea, Valea Babei, Valea Peleșului, Valea Cășăriei, Valea Iancului, Valea Zgarbura, Valea Izvorul Dorului, Valea Larga. Până la altitudinea de 1.200 m, aceste pâraie sunt intermitente, după care devin permanente, cu un debit ce oscilează în funcție de precipitații.

În zona Sinaiei se află și o bogată rețea de ape subterane, atât în partea de vest, cât și în cea estică.

În partea de est, apele subterane se găsesc cantonate în structuri acifere, roci poroase, permeabile (conglomeratele de Bucegi). Acestea acumulează apă din precipitații, dând naștere la izvoare,

mai mari sau mai mici, ce formează torenți tumultuoși; la rândul lor, aceștia, uniți, formează pâraie ce erodează neconitenit stâncă muntelui.

În partea vestică a localității, apele subterane, aflate în rocile marno-calcaroase, puternic fisurate, circulă sub forma unor șuveoaie ascunse, făcându-și apariția la suprafață prin izvoare ce pot fi întâlnite la poalele Gârbovei, și care dau naștere mai multor torenți sau pâraie: Cumpătu, Valea Rea, Valea Cânelui, Gagu, Valea lui Bogdan.

Debitul Prahovei crește treptat de la 0,59 mc/s, la Azuga, la 5,13 mc/s.

Pâraiele care drenaza abruptul Bucegilor au pante repezi și sunt seci cea mai mare parte a anului, din cauza lipsei de izvoare. Acestea se situează mult mai jos, la 1000-1300m altitudine, la baza conglomeratelor și sunt determinate de formațiunile impermeabile barremian – aptiene. Se poate vorbi de o linie de izvoare ce înconjoară abruptul Bucegilor pe toate laturile sale. Mai jos de ea toate pâraiele au scurgere permanentă.

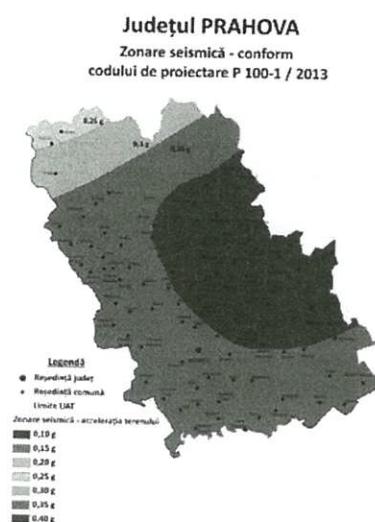
**Din punct al apei subterane** - apa subterană nu a fost întâlnită în foraj ca mediu acvifer până la 5.00 m adâncime; în areale încercinate freaticul se scurge pe linii de fisuri și fracturi. Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale.

#### 4.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al intensității seismice, conform SR 11100 – 1 / 93, amplasamentul investigat se încadrează zonei macroseismice de gradul 81 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013, hărțile 3.1 și 3.2, amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerării terenului pentru proiectare  $ag = 0,30g$ , pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este  $T_c = 0,7$  - sec.



#### 4.11 Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare)

Lipsa lucrărilor de întreținere curentă de-a lungul a peste 15 ani a condus la apariția unor deteriorări semnificative la nivelul fațadelor, finisajelor interioare, a elementelor din lemn, în special a celor din exterior, la nivelul șarpantei și elementelor de preluare a apelor pluviale.

Clădirea existentă a fost edificată la sfârșitul secolului XIX și figurează pe Lista Monumentelor Istorice din Județul Prahova, actualizată 2015, la pozitia 756 - cod PH-II-m-B-16669 - << Casa, fosta Casă de Cultură Orășenești>>, în prezent nefuncțională de cel puțin 10 ani; sunt evidente semnele de deteriorare datorate lipsei de întreținere curentă, instalațiile electrice și sanitare interioare sunt dezafectate, parțial demontate / distruse, tâmplăria interioară și parte din trepte ale lemn ale scării de acces la etaj au fost furate, finisajele prezintă un grad de uzură semnificativ.

Suprafața terenului, conform cărții funciare nr. 22349 a Orașului Sinaia, este de 1914m<sup>2</sup>, din care construcții:

##### Suprafața construită și suprafața desfășurată existente

Corp principal C1            Ac = 238.00mp; Ad=613mp (inclusiv demisol)

Anexa C2                    Ac = 28.00mp; Ad=67.00mp

**Total    Ac = 266.00mp;**

**Ad=680.00mp**

##### regim de înălțime existent

Corp principal C1            D+P+E+M

Anexa C2                    D+P

##### Coefficienți urbanistici existenți

POT existent = 14 %

CUT existent= 0.36

#### 4.12 Echiparea existentă

Terenul dispune, prin Strada Cuza Vodă de acces la principalele rețele edilitare: apă și canalizare, gaze, electricitate, telefonie.

La interiorul clădirii existente, grupurile sanitare sunt complet nefuncționale, cu deficiențe de funcționare a sistemelor de țevi și coloane, mare parte din cele îngropate, de racord la sistemul de canalizare public; încălzirea se realiza cu sobe pe gaz, sistemul fiind complet dezafectat, iar branșamentul de gaze anulat; toate rețelele de instalații interioare și exterioare au fost dezafectate în prioritate în care imobilul a rămas nefuncțional.

#### 5. Reglementări

##### 5.1        OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prezentul PUD propune reabilitarea, modernizarea și extinderea fostei Case de Cultură Orășenești și transformarea acesteia în Centru de Zi pentru Persoane Vârstnice - "CENTRU S – LOC de BINE".

Se propune astfel transformarea fostei Case de Cultură Orășenești (nefuncțională de cel puțin 10 ani) într-un centru de zi pentru persoane vârstnice, intitulat simbolic "CENTRU S – LOC DE BINE"

Funcțiunea Centrului de Zi pentru Persoane Vârstnice - "CENTRU S – LOC de BINE", va avea o schema funcțională destul de amplă, cu spații de socializare, spații în care se vor oferi servicii de masă sau servicii medicale și spații în care se vor putea desfășura activități de grup, cu un număr semnificativ de persoane, acesta fiind de fapt scopul principal al acestui centru – aducerea împreună a unor persoane cu tendinte de izolare și includerea lor în viața socială a comunității.

Clădirea existentă pe terenul deținut de Orasul Sinaia are o suprafață construită de 238.00mp și o organizare funcțională interioară specifică sistemului constructiv pe pereți din zidarie de caramida și planșee pe structură din lemn – camere cu suprafață relativ mică, în care nu se pot derula activități cu grupuri mari de persoane.

Rezultă astfel necesitatea edificării unui spațiu amplu, versatil din punct de vedere al organizării funcționale și mobilării, care să permită activități cu grupuri mari de persoane, fie că este vorba de vizionare de mici spectacole, proiecții de filme sau documentare, fie că este vorba de activități de gimnastică de recuperare / întreținere sau lecții de dans.

Acest nou spațiu se va constitui într-o extindere a clădirii existente, completând schema funcțională a acesteia cu spațiul multifuncțional și anexe sociale.

Urmărind o acordare cu prescripțiile regulamentare din PUG și RLU ale orașului Sinaia, administrația publică locală inițiază investiția de reabilitare și extindere parțială a imobilului (teren și construcțiile C1 și C2) urmărind ca funcțiunea nou rezultată să se înscrie, atât în funcțiunea dominantă (locuire în scop de recreere, odihnă, turism, vacanță, alături de cea rezidențială), cât și în funcțiunile complementare (instituții și servicii publice, comerț, alimentație publică, prestări servicii, etc.) Practic se are în vedere realizarea prin consolidare, reamenajare, refuncționalizare și minimă extensie, a unui *centru de zi pentru persoane vârstnice* care să poată beneficia de locuri de odihnă, masă, activități recreative (inclusiv mici itinerarii de plimbare programate între activități statice), condiții de socializare și de asistență medicală, incluse într-un loc relaxant, în care întregul cadru particularizat al casei, zonei, orașului, regiunii să contribuie din plin. În general, prin efortul investițional se va pune accent pe punerea în siguranță a clădirii monument și a anexei, contra unor agresiuni climatice sau de natură mecanică și reabilitarea generală prin eliminarea unor transformări sau forme de uzuri rezultate în timp.

## 5.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CONFORMAREA

### 5.2.1 Funcțiuni propuse

- spații socializare
- cabinete medicale, de consultanță
- sala de mese
- sala multifuncțională
- camera lectură
- camera terapiei de relaxare
- grupuri sanitare
- circulații

- spații tehnice
- depozitari
- alte activități complementare celor enumerate

### ***5.3 ORIENTĂRI PROPUSE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE ȘI FAȚĂ DE PUNCTELE DE INTERES NATURALE SAU CONSTRUIITE***

---

Construcția existentă are fațada principală orientată către sud-est, prin urmare toate spațiile destinate desfășurării de activități cu beneficiarii centrului au insorire directă în diferite momente, pe parcursul unei zile.

Extinderea se propune a fi realizată spre nord-vest, fațada deschisă fiind orientată tot către sud-est. Celelalte trei laturi vor fi complet îngropate în terenul natural, extinderea fiind realizată astfel încât să fie valorificată la maxim panta naturală a terenului, iar volumul nou inserat in situ sa fie absorbit în sistematizarea verticală a incintei.

### ***5.4 RETRAGERI***

---

Clădirea respectă alinierea propusă prin PUG, de 12 m, fiind retrasă din planul fațadei principale, pentru a nu concura cu aceasta. Retragerile vor fi următoarele:

- 29,7 m față de strada Cuza Vodă
- 3,8 față de Aleea Arțarului
- 7,9 față de vecinul din partea de nord
- 17,3 m față de vecinul din partea de vest.

### ***5.5 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ***

---

Extinderea a fost generată de o necesitate funcțională pentru un spațiu amplu care să permită organizarea de diverse activități de grup cu beneficiarii vârstnici ai centrului, permitând accesul a 80 -85 persoane simultan.

Numărul maxim de utilizatori nu conduce la încadrarea spațiului la „Sali aglomerate”. Deschiderea laturii lungi către curte a premis realizarea unor ieșiri direct către exterior, fiind astfel asigurată evacuarea persoanelor în două direcții, pe distanțe care nu depășesc prevederile normativului P118/99.

Se estimeaza un grup tinta de ocupare, mediu de aprox. 50 persoane zilnic, cu o ocupare de 75%/an, rezultand un grup tinta anual de 13.685 utilizatori-zj/anual deserviti

### ***5.6 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR NOI***

---

Noua structură va fi poziționată la 4.00m distanță de clădirea existentă, îngropată aproape în totalitate în panta terenului, legătura între cele două construcții fiind realizată printr-un hol transparent, integrat în ambient.

Forma în plan este rectangulară, cu dimensiunile generale de 20.00x11.80m, cu latura lungă deschisă către curte și orientată spre sud.

Spațiul amplu al sălii multifuncționale a dictat varianta structurală - elemente perimetrale din beton și planseu – dală groasă, soluție care a permis amenajarea unui spatiu de 144.12 mp eliberat de constrângerile structurale.

Zona dintre extindere și clădirea existentă se va amenaja ca o terasă deschisă, delimitată cu ziduri de sprijin joase, similară celor existente pe limita amplasamentului, placate de asemenea cu piatră naturală.

Se crează astfel o legatură cu spațiul exterior, zona este deschisă către spațiul public, mai ales că terasa este accesibilă direct dinspre strada Cuza Voda pe aleile ce serpuiesc de-a lungul pantei de nivel; acestea se constituie și rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități, permitând intrarea în holul de legatură între cele două corperi.

Lucrările de plan general sunt o parte importantă a proiectului, lucrări prin care se urmărește realizarea unor amenajări peisagistice, implementarea unui sistem de iluminat arhitectural care să pună în valoare obiectul de arhitectură principal.

Pe lângă lucrările de îmbunătățire a spațiului adiacent construcțiilor, au trebuit incluse lucrările de racordare a rețelelor de incintă la retelele publice din zonă, interconectarea corpurilor de clădire la nivelul rețelelor de distribuție – apă, energie electrică, energie termică, etc, refacerea imprejmuirilor și a zonelor de acces.

## ***5.7 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOIOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE***

*Clădirea existentă este monument de arhitectură, prin urmare realizarea extinderii solicitate prin temaprogram s-a făcut cu maximă discretie, pe un singur nivel, prin îngroparea noului volum în terenul din spatele imobilului-monument, cât mai puțin perceptibilă de la nivelul străzii Cuza Vodă. Închiderea la partea superioară se face în sistem terasă verde (terasă la nivelul solului).*

*S-au studiat modul de amplasare a extinderii, la o distanță adecvată față de monument și imaginea fațadei vizibile care trebuia acordată simplu și corect stilistic cu clădirea monument.*

Acoperișul va fi de tip terasă circulabilă verde, conectat direct cu terenul natural din spatele extinderii (data fiind panta naturală) și accesibil de la nivelul circulațiilor de incintă printr-o scară exterioară adosată clădirii, realizată din beton și placată cu piatră naturală

Amenajarea incintei cuprinde lucrările necesare sistematizării verticale a terenului, caracterizat de o declivitate naturală semnificativă, asigurarea acceselor și circulațiilor pietonale și auto, legătura între cele trei corperi de clădiri. Aleile vor fi pavate cu piatră naturală.

Împrejmuirea existentă, pe laturile adiacente străzii Cuza Vodă și aleii pietonale de pe latura stânga, realizate din ziduri de sprijin placate cu piatră, se va desface și reface pe poziția și în forma identice cu cele existente.

Pe latura posterioară și pe latura laterală dreapta se vor realiza împrejmuri din panouri de plasă de culoare verde, ce ulterior vor fi dublate de gard viu.

Se vor amenaja o platformă de colectare deșeuri, împrejmuită și protejată împotriva deteriorării și pichetul psi, echipat conform prevederilor legale.

Intervenția va fi discretă, se vor folosi prioritar materiale specifice zonei: piatră, lemn. Sunt interzise cularile stridente.

## ***5.8 PRINCIPII DE INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE***

Analizele de stare coroborate cu informațiile istorice arată o situație delicată a imobilului studiat, având în vedere starea de gravă degradare instalată după o lungă perioadă de nefolosire/părăsire și de transformările suferite în timp.

Totodată, evaluarea pe criteriile specifice de analizare a obiectivelor monumente istorice indică menținerea obiectivului în LMI, ca obiectiv de interes cultural-istoric local.

- Studiul istoric a evidențiat existența unor intervenții realizate fără o analiză prealabilă, intervenții care au afectat imaginea imobilului; prin urmare se va urmări :
  - conservarea integrității imobilului, fără a proceda la demolări sau modificări majore ale partiului și volumetriei generale ;
  - descongestionarea, după caz, a construcției și terenului, de orice corpușe, obiecte, adăugiri parazitare sau neconforme cu calitatea monumentului ;
  - realizarea extinderii solicitate prin tema-program cu maximă discreție
  - recuperarea pieselor decorative din lemn sau piatră, reabilitarea celor viabile și refacerea completă a celor lipsă sau deteriorate major ;

## 5.9 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Centrul "S" este amplasat în zona centrală a Orașului Sinaia, fiind accesibil ușor prin parcurgerea străzii Cuza Vodă, circulație publică cu o banda sens unic, parcare publică la 45° și trotuar pe ambele părți ale zonei carosabile. Profilul străzii Cuza Vodă este alcătuit din: carosabil de 7 m, trotuar de 1,5, respectiv 0,5 m. Prin PUG Municipiul Sinaia se propune un profil de 11 m, alcătuit din carosabil de 7 m și trotuar de 2 m.

Accesul principal se va realiza dinspre strada Cuza Vodă, printr-o poartă pietonală și una auto; se propune crearea încă unui acces secundar, pe latura stânga, din aleea pietonală existentă. Din punct de vedere al accesibilității utilizatorilor, se vor amenaja circulații de incintă cu pantă max de 8%, care vor permite acces nelimitat la toate corpurile de clădire, iar între etaje legatura va fi realizată cu un lift de persoane integrat în holul central al corpului principal.

### 5.9.1 Paraje

Necesarul locurilor de parcare a fost calculate conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996, pentru activitățile de tip centru multifuncțional/săli de reunii, pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- un loc la 10-20 de locuri în sala

Rezultă prin prezentul proiect un spațiu care permite organizarea de diverse activități de grup cu beneficiarii sărmani ai centrului, permitând accesul a 80 -85 persoane simultan, estimându-se un număr zilnic de utilizatori de aproximativ 50 de persoane.

Se propune astfel, ca din cele 10 locuri de parcare din fața obiectivului, un număr de 5 (20 la numarul de locuri maxim din sala de 85) să fie folosite exclusiv pentru obiectivul propus.

În zona carosabilă din fața terenului se propun 5 locuri de parcare ce vor fi rezervate EXCLUSIV pentru utilizatorilor centrului de zi.

Având în vedere topografia terenului și gradul mare de protecție atât din punct de vedere arhitectural cât și peisagistic, crearea unor garaje sau parcări nu este posibilă întrucât ar duce la deteriorarea imaginii de ansamblu a monumentului.

## ***5.10 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACEASTA***

---

Având în vedere că zona în care este amplasat obiectivul studiat este înscrisă în documentația PUG (menționată și ilustrată mai sus), ca Ansamblul urban I – Rezervația de arhitectură orășenească "C", situată în centrul orașului istoric și delimitată de străzile Mihail Kogălniceanu, Cuza Vodă și Bulevardul Carol I se poate concluziona că se impune un grad major de protecție pentru toate valorile arhitectural-urbanistice, istorice, ambientale și de mediu natural.

## ***5.11 SOLUȚII DE REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII***

---

Nu este cazul, zona adiacentă terenului studiat este zonă urbană construită unde nu există surse de poluare.

## ***5.12 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI***

---

- *POT max propus = max 30%*
- *CUT propus= 0.50*

## ***5.13 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR***

---

- Alimentarea cu apă rece a instalațiilor sanitare aferente imobilului se face din spatiul tehnic amplasat în interiorul imobilului. Sursa de apă rece este rețeaua magistrală de alimentare cu apă a orașului Sinaia din zona respectivă.
- Apele uzate menajere de la grupurile sanitare sunt colectate prin conducte din țeavă PPR și sunt evacuate la căminul de canalizare.
- Energie electrică – Branșament nou

Alimentarea cu energie electrică a investiției propuse se va realiza printr-un branșament la rețeaua de energie electrică existentă în apropiere. De la firida de branșament stradală, prin intermediul unui cablu pozat îngropat, se va alimenta cu energie electrică BMPT-ul (blocul de măsură și protecție trifazat). BMPT-ul va fi amplasat la limita de proprietate pe un postament din beton. Din BMPT, prin intermediul unui cablu electric se va alimenta tabloul electric general (TEG) propus în interiorul clădirii, într-o încăpere cu destinația de cameră tehnică.

Din TEG vor fi alimentați cu energie electrică toți consumatorii din interiorul și exteriorul clădirii studiate.

- Gaze - Branșament nou

Alimentarea cu gaze a investiției propuse se va realiza printr-un branșament la rețeaua publică existentă în apropiere.

- Rețele date / voce - Branșament nou

Se va realiza un branșament la rețeaua publică existentă pe strada Cuza Voda.

- Asigurarea evacuării deșeurilor solide menajere

Serviciile de transport, valorificare și eliminare finală a tuturor categoriilor de deșeuri vor fi atribuite unor operatori autorizați.

Zona pubele gunoi - Platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care va fi amenajată în incintă, va fi impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

## 5.14 BILANȚ TERRITORIAL

	<i>Existent</i>	<i>Propus</i>
Funcțiune	Casa de cultură	CENTRU S- LOC DE BINE
Suprafața teren (mp)	1914	1914
Suprafața construită (mp)	266	530
Arie desfasurată	680	950
Regim de înaltime	D+P+1+M	D+P+1+M cladire exist. + P (propus)
POT maxim	14%	28%
CUT maxim	0,36	0,50

<i>Bilant territorial</i>		<i>Existent</i>		<i>Propus</i>
<i>Destinatie</i>	<i>Suprafața (mp)</i>	<i>Procent (%)</i>	<i>Suprafața (mp)</i>	<i>Procent (%)</i>
Arie construită	266	13,90%	530	27,69%
Circulații (inclusiv terase circulabile)	22	1,15%	550	28,74%
Spatii verzi	1626	84,95%	834	43,57%

Prin largirea trotuarului, o suprafață de 44,5 mp din teren va trece în domeniu public, generând astfel 2 zone funcționale.

<i>Zona funcțională</i>	<i>Suprafața (mp)</i>	<i>Procent</i>
LT23	1869,5	97,68%
CC (CR)	44,5	2,32%

## 6. Concluzii

### 6.1.1 Consecințele rezaliării obiectivelor propuse

Prin acest proiect Primaria Orasului Sinaia urmărește implementarea măsurilor incluse în Strategia Națională pentru Promovarea Îmbătrânirii Active și Protecția Persoanelor Vârstnice 2014 – 2020, având ca obiectiv imediat promovarea voluntariatului și încurajarea includerii persoanelor vârstnice în activitățile de voluntariat, promovarea participării și a incluziunii sociale a persoanelor active de peste 65 ani prin asigurarea unui spațiu dedicat lor, unde vor fi asigurate facilitățile necesare desfășurării unor activități de integrare socială, de sprijinire și consiliere medicală.

Prin finalizarea lucrărilor propuse în proiectul "LUCRĂRI DE REABILITARE, EXTINDERE, ȘI DOTARE A IMOBILULUI SITUAT ÎN STRADA CUZA VODA NR. 20 ÎN VEDEREA AMENAJĂRII CENTRULUI „S” - LOC DE BINE" se urmărește:

- Asigurarea unei infrastructuri dedicate persoanelor active de peste 65 ani din Orașul Sinaia, un loc unde să simtă apartenența la societate și să fie stimulați să participe la viața socială;
- Readucerea la viață a unei clădiri valoroase ce face parte din patrimoniul și memoria colectivă a Orașului Sinaia, prin reabilitarea și introducerea ei în viața publică;

- Recuperarea imaginii unui monument de arhitectură edificat la sfârșitul secolului XIX, înregistrat pe Lista Monumentelor Istorice din Județul Prahova, actualizată 2015, la poziția 756 - cod PH-II-m-B-16669 și punerea lui în valoare prin lucrări peisagistice și de iluminat arhitectural;
- Consolidarea clădirii, aplicarea măsurilor de siguranță a circulației și evacuării persoanelor;
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă – panouri solare pentru producerea apei calde menajere;

**Derularea investiției propuse va urmări implementarea reglementărilor europene și naționale relevante incidente în domeniul accesibilizării mediului construit pentru persoanele cu dizabilități și deficiențe de deplasare, în special:**

Ordinul Nr. 189 din 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000"

capitolul IV Accesibilitate din Legea 448 din 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu dizabilități.

#### **6.1.2 Masuri ce decurg în continuarea PUD- ului**

Prin finalizarea lucrărilor propuse în proiectul **"LUCRĂRI DE REABILITARE, EXTINDERE, ȘI DOTARE A IMOBILULUI SITUAT ÎN STRADA CUZA VODA NR. 20 ÎN VEDEREA AMENAJĂRII CENTRULUI „S” - LOC DE BINE"** se urmărește:

Asigurarea unei infrastructuri dedicate persoanelor active de peste 65 ani din Orașul Sinaia, un loc unde să simtă apartenența la societate și să fie stimulați să participe la viața socială;

Reducerea la viață a unei clădiri valoroase ce face parte din patrimoniul și memoria colectivă a Orașului Sinaia, prin reabilitarea și introducerea ei în viața publică;

Recuperarea imaginii unui monument de arhitectură edificat la sfârșitul secolului XIX, înregistrat pe Lista Monumentelor Istorice din Județul Prahova, actualizată 2015, la poziția 756 - cod PH-II-m-B-16669 și punerea lui în valoare prin lucrări peisagistice și de iluminat arhitectural;

Consolidarea clădirii, aplicarea măsurilor de siguranță a circulației și evacuării persoanelor;

Utilizarea surselor de energie regenerabilă – panouri solare pentru producerea apei calde menajere;

#### **6.1.3 Cerinte fundamentale apicabile construcției**

##### **b. Securitate la incendiu**

(cf. Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată)

Prin realizarea măsurilor de intervenție propuse prin proiect se va asigura conformarea clădirii la normele specifice în vigoare, în concordanță cu statutul de monument de arhitectură încadrat în clasa B, cu particularitățile și destinația clădirii, a categoriei de importanță și clasei de importanță, a riscurilor de incendiu și a nivelurilor de stabilitate la foc identificate, precum și a cerințelor enunțate de către beneficiar.

##### **c. Igienă, sănătate și mediu**

(cf. Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată)

Prin refacerea instalațiilor sanitare, înlocuirea tâmplăriei, realizarea grupurilor sanitare corespunzător dimensionate și eficient amplasate aşa cum rezultă din soluțiile prezentate, se consideră indeplinite cerințele de igienă, sanatate și mediu.

**d. Siguranță și accesibilitate în exploatare**

(cf. Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată)

Prin refacerea scărilor exterioare de acces în cele două clădiri existente, realizarea unei scări interioare noi în corpul principal, introducerea unui lift interior care va asigura legătura între parter și etaj, prin protejarea scărilor interioare împotriva alunecării, se consideră îndeplinită cerința. Sistematizarea verticală a incintei include realizarea unor alei de acces și legătura între circulațiile publice cu corpul existent și cu extinderea propusă, alei care vor urmări panta naturală a terenului, dar fiind realizate pe curba de nivel, vor avea panta cuprinsă între 6% și max 8%, fiind, din acest punct de vedere, accesibile persoanelor de deficiente de deplasare sau imobilizate în scaun rulant. Accesul persoanelor cu dizabilități în incinta corpului principal se face prin holul de legătură cu extinderile nou executată, eliminând astfel dezavantajul amplasării la fațada principală a unei eventuale rampe sau a unui sistem elevator mecanic.

Toate aceste soluții au fost propuse cu scopul unic de a pune în valoare obiectul de arhitectură, de a-l proteja și a-i potența valoarea prin intervenția actuală.

**e. Protecție împotriva zgomotului**

(cf. Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată)

Prezenta documentație nu prevede măsuri specifice referitoare la această cerință, însă lucrările de reabilitare propuse vor aduce un aport privind protecția împotriva zgomotului.

**f. Economie de energie și izolare termică**

(cf. Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată)

Unul dintre obiectivele prezentului proiect este acela de reducere a consumurilor de energie prin măsuri de izolare termică a pereților exteriori, înlocuirea tâmplăriei existente cu tâmplărie eficientă energetic, izolare termică a planșeului aflat în contact direct cu terenul natural și a planșeului de peste ultimul nivel, reabilitarea instalațiilor cu scopul eficientizării acestora.

La corpul C1 nu au fost propuse măsuri de izolare a pereților exteriori prin prisma faptului că proiectul tratează un obiect de arhitectură aflat pe lista monumentelor protejate, iar un astfel de demers ar fi în contradicție cu recomandările Studiului Iсторic și procedeele de intervenție la astfel de construcții.

**g. Utilizare sustenabilă a resurselor naturale**

(cf. Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată)

Includerea în proiect a unor surse de energie alternativă – panouri solare - conduce la reducerea substanțială a emisiilor de CO<sub>2</sub> și a energiei primare înglobată în consumuri, mai ales în perioadele în care nu este necesară utilizarea centralei termice pentru încălzire, iar apa caldă menajeră este produsă exclusiv prin surse alternative .

