

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**„PUD RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI INCHIDERE SEZONIERA
TERASE ACOPERITE, SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE RESTAURANT
SI REAMENAJARE PENTRU CENTRU BALNEAR "MEDSPA" LA HOTELUL
CARAIMAN - MONUMENT ISTORIC”**

B-DUL CAROL I NR. 4, ORAȘ SINAIA, JUDEȚ PRAHOVA

Întocmit: Arh. Petrescu Doina

Data: 06.2020

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: PUD RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI INCHIDERE SEZONIERA TERASE ACOPERITE, SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE RESTAURANT SI REAMENAJARE PENTRU CENTRU BALNEAR "MEDSPA" LA HOTELUL CARAIMAN - MONUMENT ISTORIC

Adresa obiectiv : B-dul Carol I nr. 4, Oraș Sinaia, Județ Prahova.

Inițiator (beneficiar): SC PALACE SA.

Elaborator (proiectant): SC NOD ARCHITECTS SRL.

Data elaborării: Iunie 2020

Nr. Cadastral : 24881

Nr. Certificat de Urbanism : Nr. 2/09.01.2019 (expira 09.01.2021)

Obiectul lucrării:

„PUD RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI INCHIDERE SEZONIERA TERASE ACOPERITE, SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE RESTAURANT SI REAMENAJARE PENTRU CENTRU BALNEAR "MEDSPA" LA HOTELUL CARAIMAN - MONUMENT ISTORIC ”

2. Încadrarea în zonă

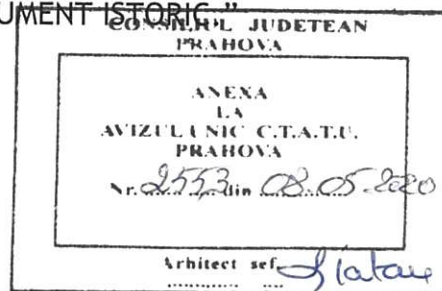
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu) se află în zona centrală a orașului Sinaia, în imediata vecinătate a Parcului Central și în apropierea Gării Sinaia. Terenul are acces direct din B-dul Carol I (artera centrală a orașului). Imobilul este monument istoric (Hotel Caraiman - indicativul PH-II-mA-16656), fiind situat de asemenea în zona de protecție a monumentelor istorice Ansamblul Gării Sinaia, Gara Regală Sinaia, Gara Sinaia și Hotelul Palace.

Prin urmare, parcela se află într-o zonă cu o deosebită atractivitate turistică la nivelul orașului Sinaia, ce concentrează, pe lângă parcul central, numeroase hoteluri importante, spații comerciale, spații publice.

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Sinaia, parcela se află situată, în zona centrală subzona 6 (UTR 24) și subzona Z1 rezervații de arhitectură (vezi Certificatul de Urbanism nr. 2/09.01.2019).

Lucrările propuse vor putea fi executate după elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementare parcaje și spații verzi. Este necesară armonizarea soluției de construire parcare cu proiectul VIA SINAIA DESIGN



VERDE DESCHIS, si cu PUZ PARK & RIDE, PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 184 / 30.10.2019. Locurile de parcare vor fi realizate în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și a Hotărârilor Consiliului Local Sinaia nr. 261/2006, 171/2007 și 186/2009.

Indici privind utilizarea terenului la nivelul UTR 24 (subzona 6): POT 5 %, CUT 0,5.

De asemenea, ca urmare a încadrării parcelei în zona construită protejată Z1, se va avea în vedere păstrarea gabaritului în plan al construcțiilor și înălțimea la cornișă a acestora. Suprafața spațiilor verzi se va calcula în raport cu suprafața totală a terenului, conform prevederilor anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism (minim 15 % din suprafața parcelei pentru hoteluri).

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Terenul se află, de asemenea, în vecinătatea zonei reglementate prin PUZ Construire parcare supraetajată tip "Park & Ride" - Aleea Caraiman, elaborat în paralel cu actuala documentație. Prin urmare, PUD propus va ține cont de reglementările urbanistice al acestui PUZ, inclusiv profilele stradale propuse și reglementate.

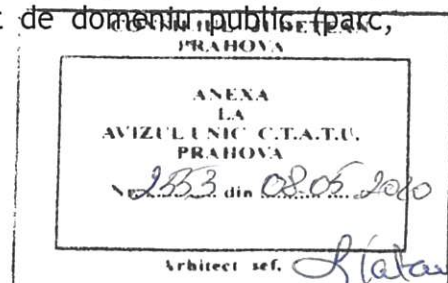
3. Situația existentă

Terenul ce face obiectul PUD are o suprafață de 3.148 mp, conform extras CF nr. si are Nr. Cad. 24881. Este situat în intravilanul orasului Sinaia și are o deschidere la stradă (B-dul Carol I) de circa 80 m. Pe teren se află un singur corp de clădire (C1), cu o suprafață construită la sol de 1.156 mp și o suprafață construită desfășurată de 5.309 mp (Hotel Caraiman - regim de înălțime S+P+Mz+1E+2E+3E+4E - 24,15 m la coamă, 24,82 m la turn).

Indicatori urbanistici existenți: POT = 36.72 %; CUT = 1.68.

Parcela se învecinează, la vest (limita posterioară a parcelei) și sud cu Parcul Central Dimitrie Ghica, la nord cu parcela pe care se află o clădire administrativă a SC Palace SA (imobil cu același proprietar) și la est cu B-dul Carol I (arteră din care se realizează accesul carosabil și accesul pietonal principal - cel secundar fiind dinspre parc). Bulevardul Carol I are un profil existent de 13,50 m în dreptul Hotelului Caraiman (profil ce se menține și în cazul propunerii din PUZ Aleea Caraiman - Parcare supraetajată).

Prin urmare, doar parcela situată la nord este construită (regim de înălțime S+P), terenul ce face obiectul PUD fiind în rest înconjurat de domeniul public (parc, respectiv Bulevardul Carol I).



Clădirea Hotelului Caraiman este amplasată pe aliniament, fiind retrasă față de limita laterală sudică (4.09 m), limita laterală nordică (minim 5.80m) și limita posterioară spre parc (minim 10 m).

Din punct de vedere al zonării seismice, parcela studiată se află în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului de 0.30 m/s², conform normativului P100-1/2013.

Conform certificatului de urbanism, parcela beneficiază de prezența rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare și telefonie.

În ceea ce privește regimul juridic, parcela este încadrată ca proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Bilanț teritorial existent:

Utilizare teren	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
Suprafață construită la sol	1.156 mp	36.72 %
Suprafață circulații auto și pietonale	1.417,83 mp	45.03 %
Suprafață spații verzi amenajate	574,17 mp	18,25 %
TOTAL	3.148 mp	100 %

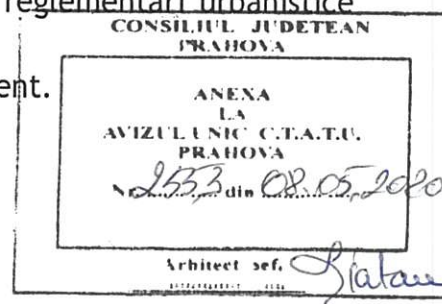
4. Reglementări

Se propune ridicarea restricției de construire și închiderea sezoniera a teraselor acoperite, schimbarea parțială a destinației restaurantului și reamenajare pentru centru balnear MEDSPA la hotelul Caraiman. Închiderea teraselor deja acoperite nu implică modificarea gabaritului construcției existente (fiind acoperite, terasele sunt deja incluse în suprafața construită la sol a clădirii și intră la calculul Procentului de Ocupare a Terenului, conform legislației în vigoare). Astfel, este respectat regulamentul zonei construite protejate Z1 întrucât intervențiile propuse nu implică modificarea indicatorilor urbanistici.

Conform cu avizul Nr. 141 / M / 2020 al Ministerului Culturii închiderea teraselor trebuie să se facă cu un sistem sezonier glisant/pliant de geamuri securizate și termoizolante, fără șprosure verticale care să se strângă în spatele celor doi stâlpișori de lemn din fațada.

Edificabilul propus se va suprapune peste fondul construit existent (Hotel Caraiman), după cum urmează:

- Limita posterioară (vest): 10,00 m - 14,09 m (conform planșei de reglementări urbanistice anexate).
- Limita laterală (nord - alee acces): 5,80 m (conform planșei de reglementări urbanistice anexate).
- Limita laterală (sud): 4,09 m (conform planșei de reglementări urbanistice anexate).
- Retragere față de aliniament: amplasare pe aliniament.



Se propune reamenajarea spațiilor verzi și a circulațiilor și parcarilor din cadrul parcelei. Astfel, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 186/2009 (privind amenajarea în interiorul proprietății de către viitorii proprietari a unui anumit număr de locuri de parcare), este necesară asigurarea unui număr de locuri de parcare egal cu 50 % din numărul de camere și/sau 50 % din numărul meselor existente în spațiile de servire deținute. Având în vedere faptul că nu este propusă o infrastructură nouă de cazare, și considerând și proiectul de parcare supraetajată Park & Ride propus chiar vis-a-vis de Hotelul Caraiman, considerăm că nu ar fi necesară suplimentarea locurilor de parcare (egal cu numărul de camere). De asemenea, considerăm că o creștere suplimentară a numărului de locuri de parcare s-ar face în detrimentul spațiilor verzi existente pe parcelă, afectând astfel imaginea urbană și relația hotelului cu Parcul Central.

Prin urmare, prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune amenajarea unei parcări care să cuprindă 41 locuri de parcare pentru cazare (capacitate cazare hotel: 71 camere) și 7 locuri de parcare pentru restaurant (capacitate restaurant: 14 mese). Aceste locuri de parcare vor fi asigurate atât pe parcela ce face obiectul PUD (26 locuri de parcare), cât și pe parcela aflată la nord (număr cadastral 24882 - 15 locuri de parcare), aflată tot în proprietatea beneficiarului.

Bilanț teritorial propus:

Utilizare teren	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
Suprafață construită la sol	1.156 mp	36.72 %
Suprafață circulații și parcaje	1.417,83 mp	45.03 %
Suprafață spații verzi pe parcelă	574,17 mp	18,25 %
TOTAL	3.148 mp	100 %

Indicatori urbanistici propuși:

POT = 36.72 %;

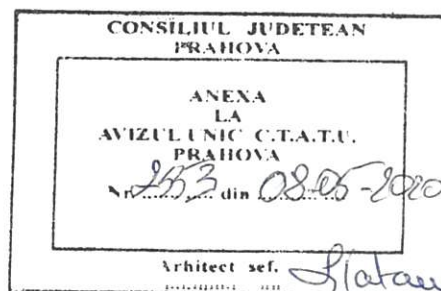
CUT = 1.68;

Regim de înălțime : S+P+Mz+1E+2E+3E+4E.

H = 24,15 m (la coamă) / 24,82 m (la turn)

Suprafață construită la sol: 1.156 mp

Suprafață construit-desfășurată: 5.309 mp.



5. Concluzii

Se propune astfel ridicarea restricției de construire pentru parcela studiată, pentru a permite realizarea lucrărilor descrise mai sus și care fac obiectul acestei documentații, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor obținute.

În continuarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu, se recomandă realizarea unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC), în vederea realizării obiectivului vizat.

Iunie 2020



Șef proiect,
Arh. Petrescu DOINA