

SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ :

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)

Amplasament : stațiunea **SINAIA**, str. Theodor Aman nr. 14 -16

Beneficiar : **SC ARTUR SMART SRL**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ :

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)

Amplasament : stațiunea **SINAIA**, str. Theodor Aman nr. 14 -16

Beneficiar : **SC ARTUR SMART SRL**

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	INCADRAREA IN TERITORIU SC. 1 : 5 000
PLANSA NR. 1	SITUATIA EXISTENTA SC. 1 : 500
PLANSA NR. 2	REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1 : 500
PLANSA NR. 3	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 500
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2977 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODihnĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII / AGREMENT ȘI SPORT” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE HOTEL ȘI AMENAJARE PEISAGISTICĂ (Sstud = 3418 mp)**
- Amplasament : stațiunea **SINAIA**, str. Theodor Aman nr. 14 – 16
- Fața proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **SC ARTUR SMART SRL**, sediul : Sinaia, str. Theodor Aman nr. 16, subsol repr. Chirescu Andrei Alexandru
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect /data : **36 / iulie 2017**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de :

- schimbare destinație teren (2977 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” și modificare indicatori urbanistici pentru **amplasare hotel 5 * și amenajare peisagistică**.

Terenul studiat (3418 mp) este situat în intravilan și - conform noilor ECFI - se compune din :

- str. Theodor Aman :
 - 441 mp (domeniu public local)
 - la nr. poștal **16** (total 1938,00 mp) :
 - 229 mp – NC 22875 (Hotărâre Jud. nr. 112/20.01.2011, Tribunal Prahova) *
 - 906 mp – NC nou 20018 / NC vechi 237 (c.v.c. nr. 3193/22.12.2002) *
 - 803 mp – NC nou 22778 / NC vechi 1186/1 (c.v.c. nr. 1302/30.05.2005, lot 2) *
 - la nr. poștal **14** (total 1039,00 mp) :
 - 440 mp – NC 21668 (c.v.c. nr. 1792/25.10.2013) *
 - 599 mp – NC 22713 (c.v.c. nr. 72/11.02.2016) **
- * propr. SC ART GROUP INT SRL
** propr. SC ARTUR SMART SRL

Notă :

Pentru NC 21668, 22875, 22778 (total 1472 mp) și pentru suprafața de 48,33 mp din NC nou 20018 (fost NC 237), SC ART GROUP INT SRL a constituit un drept de suprafață pentru SC ARTUR SMART SRL, conform convențiilor încheiate între părți la data de 08.11.2016 (total suprafață : 1520,33 mp).

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (SC MAP MINERVA SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2000 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 23/30.11.2010
- Informații din certificatul de urbanism nr. 117/12.07.2017 emis de Primăria oraș Sinaia, cu avizul CJPh
- Studiu geotehnic (SC LIVSIM POLICOM SRL), verificat Af
- Informații din proiectul de arhitectură întocmit de R.E. START INT. SRL
- Informații din avizele obținute
- Documentar fotografic

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

► Alături de Bușteni, stațiunea Sinaia dispune de o așezare și de o poziție excepțională față de zona muntoasă. Cadrul natural, respectiv relieful, bioclimatul, vegetația, fauna, rezervațiile naturale – constituie elementul de bază al ofertei turistice a acestei localități.

În ultimii ani, zona a devenit un sector de maxim interes datorită condițiilor deosebite oferite de cadrul natural și izolării față de centrele aglomerate.

Întreaga stațiune Sinaia au cunoscut o amplă dinamică a construcțiilor de locuințe de vacanță, structuri de primire turistice (cazare, servire a mesei), agrement și sport.

Una dintre caracteristicile zonei este regimul de înălțime actual de maxim P+2E+M, la care – datorită terenului denivelat - apare și demisolul ca nivel de bază.

Înălțimea la cornișă este diferită, ca și așezarea denivelată pe teren funcție de configurația amplasamentului și pantele versantului, astfel încât construcțiile realizate în această zonă se înscriu ca volumetrie și plastică arhitecturală în cadrul natural existent (cu unele excepții).

Se semnalează, totuși, abandonarea unor construcții aflate în fază de execuție incipientă sau avansată. Astfel, pe str. Theodor Aman pe o distanță relativ scurtă (între intersecția cu str. Ștefan cel Mare și str. Gheorghe Șincai) se întâlnesc 3 - 4 astfel de situații.

► În ceea ce privește strict zona studiată se precizează :

- Pe terenurile de la nr. 16 (NC 21668, 22875, 22778) SC ART GROUP INT SRL deține Hotelul - restaurant SMART de 4 *, în regim S+D+P+3E+M (Hmax la coamă = 17,40 m).

Notă :

- Clădirea a fost autorizată inițial ca unitate de locuit (AC nr. 53/20.05.2003), fiind transformată de către actualul proprietar în structură de primire turistică prin AC nr. 60/28.04.2006 - „schimbare destinație construcție din locuință de vacanță în hotel”.

- Prin AC nr. 5/27.02.2012 - „reparație zid de sprijin, construire 3 foișoare, colectare ape pluviale, amenajare curte imobil” - izvorul și terenul aferent hotelului au fost amenajate cu vegetație specifică de munte (arbori și arbuști pereni) ca zonă de agrement într-un stil deosebit de rafinat.

- Pe terenul de la nr. 14, cele 2 societăți dețin fiecare părți dintr-o locuință S+P+M, situate pe numere cadastrale diferite - construcții ce urmează a fi demolate și pentru care s-au eliberat de către Primăria Sinaia - Autorizațiile de desființare nr. 5 și 6 din 25.11.2016.

Terenul se eliberează în vederea realizării unui nou hotel.

2.2. Încadrarea în localitate

• Terenul studiat este situat la cca 100 m est de intersecția străzii Theodor Aman (fost „6 Martie”) cu strada Gheorghe Șincai.

Strada Theodor Aman prezintă profilul „a – a” existent (7,80 – 11,70 m între aliniamente)

În spatele proprietății curge un izvor (care se varsă în p. Cășăriei) și care a fost amenajat în cascade și cu un iaz, constituind zona de agrement a unității turistice.

• Vecinătăți teren pentru care se propune intervenția urbanistică :

- la N : propr. Mihai Marian (malul stâng izvor, lot 1)
- la E : propr. SC „B & B” SRL, nr. 12 (NC 1400) – teren liber
- la S : str. Theodor Aman
- la V : Vila Căprioara, nr. 18 (NC 22377)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este situat în zona de munte, fiind puternic înclinat.

Clima : temperat continentală. Vânturile bat din direcțiile SE (15%) și E (23%).

Adâncimea de îngheț : 1,00 – 1,10 m de la cota terenului natural sau decapat.

Suprafața terenului este puternic înclinată, cu diferență de nivel (cca 7,0 – 10,0 m) între cota străzii și cota pârâului amenajat în cascade situat în spatele hotelului existent.

Amplasamentul este situat la limita dintre două faciesuri cu structuri și vârste diferite.

Sucesiunea litologică în cele 4 foraje executate în regim uscat (februarie 2017) :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3	Foraj 4
- 0,00-1,40 m : umpluturi locale cu diverse materiale - 1,40-1,90 m : nisip argilos mărnos plastic consistent cenușiu verzui cu intercalații vineții și pietriș - 1,90-2,60 m : argilă prăfoasă mărnosă plastic consistentă cenușie verzuie cu intercalații vineții și fragmente de gresii - 2,60-4,80 m : praf argilos mărnos plastic vârtos cenușiu cu intercalații verzui și fragmente de gresii - 4,80-16,00 m : marnă cenușii vineții cu intercalații de blocuri de gresii, calcare și siltite mămoase	- 0,00-0,50 m : umpluturi locale cu diverse materiale - 0,50-1,60 m : argilă prăfoasă mărnosă plastic vârtosă galbenă cafenie cu fragmente de gresii - 1,60-3,50 m : argilă prăfoasă mărnosă plastic vârtosă galbenă cafenie cu intercalații cenușii și fragmente de gresii - 3,50-16,00 m : marnă cenușii vineții cu intercalații de blocuri de gresii, calcare și siltite mămoase	- 0,00-0,30 m : umpluturi locale cu diverse materiale - 0,30-1,80 m : argilă prăfoasă mărnosă plastic vârtosă galbenă cafenie roșcată cu intercalații cenușii verzui și fragmente de gresii - 1,80-5,60 m : praf argilos mărnos plastic consistent galben cafeniu cu intercalații cenușii și fragmente de gresii - 5,60-16,00 m : marnă cenușii vineții cu intercalații de blocuri de gresii, calcare și siltite mămoase	- 0,00-1,10 m : umpluturi locale cu diverse materiale - 1,10-2,20 m : argilă prăfoasă mărnosă plastic vârtosă galbenă cafenie roșcată cu intercalații cenușii verzui și fragmente de gresii - 2,20-2,50 m : praf argilos mărnos plastic consistent galben cafeniu cu intercalații cenușii și fragmente de gresii - 2,50-16,00 m : marnă cenușii vineții cu intercalații de blocuri de gresii, calcare și siltite mămoase

În forajul 1, apa a fost întâlnită la adâncimea de – 3,30 m și a crescut în cca 0,5 ore la – 1,95 m. A doua zi s-a stabilizat la – 0,50 m.

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

- $a_g = 0,30 g$

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

Categoria geotehnică : 1 (risc redus)

Recomandări :

- fundarea se poate face indirect, în stratul mărnos cenușiu vinețiu cu intercalații de blocuri de gresii, calcare și siltite mămoase.
- se recomandă fundarea pe piloți de beton armat, încastrați cu vârful în marna din bază pe 2 - 3 m
- anterior, se va realiza un ecran drenant (șanț de cca 4 m adâncime umplut cu pietriș) perpendicular pe stradă, care să preia apa din amplasament și s-o dirijeze în vale, spre pârau
- se va realiza o fundație în trepte, pe baza unei ridicării topografice de detaliu
- în timpul execuției și al utilizării, imobilul va fi ferit de surse de apă (menajeră sau meteorică)
- se va lăsa rost de tasare între hotelul existent și clădirea proiectată
- săpăturile mai adânci de 1,0 m se vor executa în paralel cu turnarea betoanelor și nu vor fi lăsate libere timp îndelungat
- lucrările de infrastructură se vor executa în timp alert și în regim uscat, lipsit de precipitații
- săpăturile de fundații nu vor fi lăsate deschise mai multe cicluri de îngheț-dezghet
- protejarea săpăturilor pe timpul execuției și a fundațiilor pe timpul exploatarei împotriva apelor de șiroire din precipitații se va face cu rigole, șanțuri de scurgere
- terenul din jurul fundațiilor va fi protejat la suprafață cu pământ argilos bine compactat care să asigure un ecran impermeabil
- ultimii 15 cm de săpătură se vor executa în ziua începerii betonării
- se va proiecta un sistem unitar și etanș (rețea perimetrală construcției) de colectare și drenare a apelor meteorice de pe acoperiș prin jgheaburi și tuburi PVC/PE și cu trotuare cu lățimea $\geq 1,0$ m și 5% pantă spre exterior

2.4. Circulația

Accesul la teren și construcțiile existente se realizează direct din str. Theodor Aman.

În zona studiată, strada Theodor Aman prezintă profilul „a – a” existent (7,80 - 11,70 m între aliniamente) cu 5,80 – 6,20 m parte carosabilă și trotuare cu lățimi variabile pe ambele laturi.

În fața actualului Hotelul SMART sunt amenajate cca 10 locuri parcare.

Dat fiind caracterul predominant turistic al construcțiilor din zona studiată, traficul rutier înregistrează valori mai ridicate doar la sfârșit de săptămână și în sezonul de schi.

2.5. Ocuparea terenurilor

► Așa cum am precizat, pe terenul de la nr. 16 însumând 1938 mp (NC nou 20018 + NC 22875 + NC nou 22778) se află Hotelul - restaurant SMART de 4 *, construit în regim S+D+P+3E+M.

● Indici spațiali (conform datelor înscrise în ECFI) și urbanistici :

- Sc = 424,36 mp; Sd = 1254,94 mp

- POT = 21,90 %; CUT = 0,65

► Pe terenul de la nr. 14 însumând 1039 mp (NC 21668 + 22713), există o locuință compusă din 2 corpuri alipite P, respectiv S+P+M :

● Indici spațiali (conform datelor înscrise în ECFI) și urbanistici :

- Sc = 118,00 mp; Sd = 328,00 mp

- POT = 11,36 %; CUT = 0,32

Notă : Raportați la suprafața totală de teren, indicatorii urbanistici se prezintă astfel :

- POT = 18,22 %

- CUT = 0,53

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT (mp)	3418	100,00 %
- „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT”	2977	87,10
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCr”	441	12,90

2.6. Echiparea edilitară

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

2.7. Probleme de mediu

În stațiunea Sinaia nu există surse de poluare a aerului care să depășească limitele admisibile. Calitățile aerului din zonă constituie unul din punctele de interes pentru odihnă, turism și tratament.

În plus, zona se evidențiază și prin valoarea peisajului, rezultată din îmbinarea cadrului natural și construit, respectiv din interacțiunea omului cu natura și din modul de așezare a colectivității umane în teritoriul respectiv.

Amplasamentul studiat este favorizat de orientarea față de punctele cardinale și situarea pe o pantă abruptă a versantului, care oferă condiții speciale de însorire și de punere în valoare a cadrului natural și a celorlalte edificii din zonă.

Modul de utilizare a terenului pentru construcții – în cea mai mare parte de locuit, tip vilă, regimul de înălțime care până în prezent nu a dăunat cadrului natural, gabaritul construcțiilor edificate, materialele de construcții și finisajele utilizate – constituie elemente adăugate cadrului natural.

2.8. Opțiuni ale populației

- Proiectul propus reprezintă rezultatul unui studiu urbanistic și arhitectural pentru construirea unui hotel de 5 stele cu un nivel ridicat de confort dat de complexitatea funcțională interioară, calitatea soluțiilor arhitecturale propuse cât și de lucrările de agrementare peisageră a grădinii hotelului.

Prioritatea investițiilor în domeniul turismului este evidentă și imperios necesară deoarece acest segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă și durabilă a stațiunii și va favoriza crearea unor noi locuri de muncă.

- Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a realiza – cu fonduri europene – un hotel de 5 *, fapt ce va contribui la valorificarea superioară a potențialului zonei.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică realizată la scara 1: 500 cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu pantă accentuată pe direcția sud - nord și o diferență de nivel de cca 8 m între cota străzii și cota izvorului amenajat în cascade.
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind
 - teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare) cu respectarea recomandărilor

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG, terenul studiat este situat în UTR nr. 23, în :

- „**zonă cu valoare peisagistică deosebită**” – „**Z.2.**”, pentru care se recomandă elaborarea, avizarea și aprobarea de PUZ/PUD
- „**zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism**” – „**LT 23**”, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 40 %
 - CUT = 1,3
 - RÎ = (D+) + P + 2E (+M eventual), cu posibile accente P+3 – 4 în cazul dotărilor de turism și agrement

Notă : Conform RLU, pentru construcțiile cu caracter de odihnă, recreere, turism (pensuni, minihoteluri, etc) se admite un POT maxim de 50 %.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul prezintă un relief în pantă accentuată de la sud la nord, iar propunerile de mobilare urbanistică și de realizarea a construcțiilor sunt adaptate condițiilor naturale oferite de amplasament.

Panta terenului va fi modelată prin linii curbe ce accentuează diferențele de nivel, curbe care vor fi evidențiate de parapetii din lemn. Vegetația propusă va fi formată numai din arbori și arbusti rășinoși cu caracter peren, menținându - se verde pe tot parcursul anului. Speciile de rășinoase alese sunt perfect adaptate climatului rece specific zonei montane. Toate plantele vor fi astfel așezate astfel încât să creeze un efect de etajare pe înălțime. Se estimează o încărcare de plante noi de minim 100 specii de rășinoase : brazi (*abies*), pini (*pinus*), ienuperi (*juniperus*), etc.

Prezența firului de apă conferă sitului o valoare deosebită prin integrarea în peisajul proiectat.

Pârâul a fost sistematizat și amenajat, cu maluri din beton armat îmbrăcate în piatră naturală, iar parcursul este împărțit în mai multe zone prin diguri mici și căderi de apă succesive.

Colectarea apelor pluviale este realizată în mod natural prin straturile de pământ și dalajul de piatră al aleilor. Datorită diferenței mari de nivel, apele se scurg spre albia pârâului. Aceasta a fost prevăzută cu mici iazuri de decantare a surplusului de aluviuni.

3.4. Modernizarea circulației

Se menține accesul carosabil și pietonal la terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, cu precizarea că - pe viitor - cele două unități turistice vor funcționa sub o unică administrație, iar recepția clienților se va face exclusiv prin corpul nou (hotel „TUSK”).

Spațiul din fața actualului hotel SMART va fi alocat parcerii supraterane pentru cca 10 autoturisme.

Pentru noul hotel, la subsolul S2 s-a prevăzut o parcare subterană de 34 locuri (sistem KLAUS).

Accesul în acest spațiu se va asigura printr-un elevator auto, iar manevrele de parcare se vor executa numai de către personalul hotelului (valet).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Pentru realizarea hotelului „TUSK” propus, SC ARTUR SMART SRL dispune de un teren în suprafață totală de 2119,33 mp, din care :

- 599,00 mp : teren proprietate exclusivă (NC 22713)
- 1520,33 mp : terenuri pentru care s-a constituit dreptul de suprafață [NC 21668, 22875, 22778 (fost NC 1186/1) și parțial NC 20018 (fost NC 237)].

► Pe acest teren, SC ARTUR SMART SRL propune amplasarea unui **hotel - restaurant de 5 *** cu regim de înălțime 3S+P+3E+M, care se va numi „HOTEL TUSK”.

Pentru acest nou obiectiv, **s-au demarat procedurile de accesare a fondurilor europene.**

Tabel centralizator (sumar) :

Nivel (cota)	Compartimentare (funcțiuni principale)	Unități cazare / Nr. locuri	Supr.constr. (mp)
S3 (- 12,55)	- piscina, saune - săli fitness, masaj, aerobic, tratament - vestiar mixt, grupuri sanitare clienți - spălătorie, depozitare	-	611,88
S2 (- 8,30)	- parcare 34 locuri (sistem KLAUS) - spații tehnice - elevator auto	-	-
S1 (- 4,05)	- restaurant (65 loc.) - sală conferințe (50 loc.) - bucătărie, anexe - terasă - garderobă, grupuri sanitare clienți - vestiar, grup sanitar personal - elevator auto	-	582,40
P (± 0,00)	- recepție, birouri - salon, bar de zi, zona relaxare - 4 camere (x 2 paturi) * - elevator auto	4 / 8	487,52
E1 (+ 4,05)	- 9 camere (x 2 paturi) * - 1 apartament (x 2 paturi)	10 / 20	477,36
E2 (+ 7,30)	- 9 camere (x 2 paturi) * - 1 apartament (2 paturi) *	10 / 20	476,36
E3 (+ 10,55)	- 9 camere (x 2 paturi) * - 1 apartament (x 2 paturi) *	10 / 20	476,36
M (+ 13,80)	- 10 camere (x 2 paturi) *	10 / 20	277,68

* cu baie proprie și balcon

● Indici spațiali :

- Supr. constr. : 487,52 mp
- Supr. desf. : 3391,56 mp
- Hmax coamă = 18,25 m

● Indici urbanistici (raportați la Supr. teren de 2119,33 mp explicată la alin. (1) al pct. 3.5.1.) :

- POT = 23 %
- CUT = 1,56

● Capacități estimate HOTEL TUSK :

- 44 unități de cazare
- 108 paturi
- 115 locuri la mese (restaurant+sală conferințe)
- 34 locuri parcare (la subsol S2, prin sistem KLAUS)

● Finisaje exterioare :

- tencuială structurată, placaie piatră naturală și riflaje din lemn, pereți verzi de tip gradină verticală
- balustrade din sticlă securizată clară sau din rigle de lemn la balcoane
- pardoseli de tip deck sau u finisaj umed - piatră naturală
- ancadramente din placaj pe structură metalică sau din metal la unele ferestre

● Încadrarea în sit :

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

Repartiția și configurația spațiilor au avut în vedere prescripțiile tehnice pentru realizarea acestui tip de construcție (hotel turistic) și atingerea unui confort optim raportat la caracterul sezonier al unităților de cazare (dublă orientare, terase sau balcoane mari, spații vitrate generoase, etc.)

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

● Precizări finale :

- Noua construcție se va amplasa aproximativ în aliniament cu hotelul existent.
- Se intenționează ca cele 2 unități de primire turistică să funcționeze sub aceeași administrație.
În acest scop, se fac următoarele mențiuni :
 - în final, accesul și recepția turiștilor va fi unică și se va efectua numai prin corpul nou
 - se vor crea treceri între cele 2 clădiri, la nivelurile S1 (- 4,05) și P (± 0,00)
 - spațiile pentru personalul de serviciu (vestiare și grupuri sanitare) vor fi asigurate în corpul vechi.

► Amenajări exterioare

Amenajările exterioare se vor realiza în sensul protejării mediului natural prin implementarea conceptului de „grădină verde”.

Platformele exterioare de acces și aleile pietonale vor fi finisate cu piatră naturală. Calea de acces auto spre liftul pentru mașini va fi pavată cu piatră cubică.

În incintă este propusă o promenadă „verde” care parcurge zone de odihnă, zone de belvedere, zone de comuniune cu mediul natural, zone pentru discuții, zone cu oglinzi de apă.

Aleile vor avea trasee sinuoase, care accentuează panta naturală a terenului, printr-o multitudine de specii de plante rășinoase: brazi (abies), pini (pinus), ienuperi (juniperus), etc.

Terenul este limitat pe latura de nord de un pârau amenajat, cu maluri din piatră naturală și beton, care conferă un dinamism aparte amenajării.

- Panta naturală a terenului are un rol important în colectarea apelor pluviale care se scurg spre albia pâraului.

Lucrările de amenajare a terenului prevăd realizarea unui sistem unitar de colectare și dirijare a apelor pluviale (rigole) și freatice (drenuri).

3.5.2. Propuneri urbanistice, zonificare funcțională, indicatori urbanistici

În vederea realizării noului HOTEL TUSK, se propun următoarele intervenții urbanistice :

- schimbare destinație teren (total 2977 mp, aferent hotelului existent și propus) din „zona locuințe și funcțiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT 23” în **„zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” – „IS / SP”**
- modificare indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 50 % (permis prin RLU)
 - CUT = 1,56 (permis prin Lege)
 - $R\hat{I} = 3D + P + 3E + M$ (Hmax = 18,50 m)
- terenul studiat (3418 mp) va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 23 A**, cu următoarele zone funcționale :
 - **„zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” – „IS / SP”**
 - **„zona căi de comunicație rutieră” – „Ccr”**
- accesul auto și pietonal se va amenaja din str. Theodor Aman (se menține profilul „a – a” existent)
- retrageri (referitor la Steren = 2977 mp):
 - 5,00 m (la nr. 16), respectiv 2,00 m (la nr. 14) / aliniament existent
 - 0,60 – 1,40 m / limita de est (NC 1400, propr. SC „B & B” SRL)
 - 3,00 m / limita de vest (NC 22377, Vila Căprioara)
 - 2,00 m / NC nou 22778 (fost 1186/1) – zona de agrement

- parcările vor fi asigurate :
 - suprațeran (cca 10 locuri, în fața hotelului vechi)
 - subțeran (34 locuri la nivelul S2 din corp nou, prin sistem KLAUS) și vor fi destinate exclusiv turiștilor cazați
- în situația deplasărilor organizate la cursuri/conferințe, autocarele sau microbuzele vor staționa temporar la intrarea principală strict pentru îmbarcarea / debarcarea participanților
- utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele tehnico-edilitare existente
- spații verzi amenajate : minim 25 % din suprafața terenului (conform RGU)
- se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile din învecinate

BILANȚ TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
	3418	100,00
- „zonă mixtă : instituții și servicii / agrement și sport” – „IS / SP”	2977	87,10
- „zonă căi de comunicație rutieră” – „Ccr”	441	12,90

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona „LT”	2977	87,10	-	-
- zona mixtă „IS / SP”	-	-	2977	87,10
- zona „CCr”	441	12,90	441	12,90
Total studiat	3418	100,00	3418	100,00

BILANȚ TERITORIAL PROPUS – posibilități de ocupare a incintei :

TOTAL INCINTE	2977,00	100 %
- clădiri (maxim)	1488,50	50
- circulații	595,40	20
- spații verzi	893,10	30

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru rezolvarea utilităților necesare investiției se propun următoarele lucrări :

- Alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : prin racordare la rețelele stradale existente
- Evacuarea apelor uzate menajere : la rețeaua de canalizare a orașului
- Asigurarea agentului termic : CT (gaze)
- Evacuarea deșeurilor menajere : colectate și depozitate în cameră special amenajată, evacuate de către serviciul de salubritate al localității în baza unui contract de prestări servicii

3.7. Protecția mediului

Sistematizarea controlată a amplasamentului – prin realizarea unor ziduri de sprijin transversale și dimensionate corespunzător – va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale (alunecări de teren).

Evacuarea apelor uzate, colectarea și drenarea apelor pluviale, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere - prezentate în capitolele anterioare – constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor și viitorilor utilizatori.

Pe tot parcursul execuției, cât și ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecție a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de execuție care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucție ecologică.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unei clădiri – adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime cadrului construit existent, specific montan.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :

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

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea protejării rezervației de arhitectură, dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Prioritatea investițiilor în domeniul turismului este evidentă și imperios necesară deoarece acest segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă și durabilă a stațiunii.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarii parcelelor cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al stațiunii SINAIA
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus (clădiri, infrastructură, amenajări exterioare).

**Întocmit,
arh. Andreea Aluchi**