

SC ARHIZANE PLAN SRL

Str. Rudului nr. 76, Ploiești

PUZ :

- Denumire proiect : **MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE**
- Amplasament : **oraș SINAIA, str. TACHE IONESCU, nr.2, NR.CAD.24340, T27 Cc42, lot 1A**
- Inițiator : **S.C.TICS OPERATION S.R.L.**
(reprezentata de Andreea Luminita Nica)
- Proiectant : **S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.**
- Nr. pr. / data elaborării : **11/02.2023**

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 – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 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. DISFUNȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. EXTRAS DIN STUDIUL ISTORIC
- 2.11. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

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

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANȘA 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 : **MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE**
- Amplasament : **oraș SINAIA, str. TACHE IONESCU, nr.2, NR.CAD.24340, T27 Cc42, lot 1A**
- Inițiator : **S.C.TICS OPERATION S.R.L.**
(reprezentata de Andreea Luminita Nica)
- Proiectant : **S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.**
- Nr. pr. / data elaborării : **11/02.2023**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de modificarea a reglementarilor urbanistice pentru imobilul cu NC 24340 situat în orașul Sinaia pentru amenajarea unei unități turistice cu anexele aferente și amenajarea accesului la acest nou obiectiv.

Investiția se va derula cu fonduri europene/guvernamentale.

Terenul studiat are suprafața totală de **6863 mp**, din care:

- **4709 mp** aferentă NR.CAD. 24340 – pt care se propune reglementare nouă
- **612 mp** aferentă NR.CAD. 24723 - strada Take Ionescu
- **726 mp** mp aferentă NR.CAD. 24731 - strada Pictor Luchian
- **816 mp** mp aferentă NR.CAD. 24787-strada Furnica

Imobilul (teren și construcții) este situat în intravilan, fiind proprietatea soților Nica Andreea Luminita și Nica Paul Gabriel conform contractului de vânzare nr. 446/12.04.2022 autentificat de Societatea Profesională Notarială Iulia Scânteii și Asociații din municipiul București și a extrasului de carte funciara pentru informare nr.125813/04.10.2022 emis de BCPI Ploiești și constituit drept de suprafață în favoarea S.C.Tics Operation S.R.L conform actului de constituire a unui drept de suprafață autentificat sub nr.58/08.06.2022 la Societatea Profesională Notarială „Notaria” din municipiul București și a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 125813/04.10.2022 emis de BCPI Ploiești și parțial aparține domeniului public al orașului Sinaia conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 500 (TOPOGRAF AUTORIZAT DE A.N.C.P.I. GHERASIM Gh.MIHAI), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1/2000, 3/2012, 31/2014 și 9/2016
- Certificatul de urbanism nr. 281 / 09.12.2022 eliberat de Primăria Sinaia
- Studiu geotehnic verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Studiul istoric (*intocmit de arh. Cătălina Dana PREDĂ, specialist atestat MC 176S, A 1, 2.*)

- Informații preliminare din proiectul de arhitectură, faza CU (*intocmit de arh. Cătălina Dana PREDA, specialist atestat MC 176S, A 1, 2.*)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (rețele, drumuri)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

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).

Proprietarii parcelei studiate intenționează să valorifice posibilitățile oferite de poziția în cadrul localității, iar conturarea unei zone turistice și de agrement este de natură să contribuie într-un mod definitoriu la mobilarea urbanistică și echiparea cu utilități la standarde moderne.

Prezenta documentație va urmări să rezolve : corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei

cu prevederile PUG din care face parte, dezvoltarea infrastructurii rutiere și edilitare, stabilindu-se obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în teritoriul analizat.

2.2. Încadrarea în localitate

- Terenul studiat este situat în zona Mănăstirii Sinaia și a Castelului Peles , facand parte din Ansamblul Urban cu valoare arhitecturala

- Vecinătățile terenului pentru care se solicită intervenția urbanistică :

- la N-NE : drum local NR.CAD. 24723 (Aleea Take Ionescu)-exclusiv circulație pietonală și parțial carosabilă.

- la N-NV : drum local NR.CAD. 24787 (str. Furnica);

- la NV: NR.CAD.22138 și NR.CAD.22139;

- la V : NR.CAD.21517 (teren proprietate oras Sinaia); NR.CAD.25199; NR.CAD.22969; NR.CAD. 25433;

- la S : teren fara NR.CAD; NR.CAD.20423; NR.CAD.24349 (teren liber); NR.CAD.24994; drum local NR.CAD. 24731 (str. Pictor Stefan Luchian);

- la E: NR.CAD.24341 (teren liber); teren fara NR.CAD;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul cercetat prezinta stabilitate deplina și nu este afectat de fenomene fizico – geologice defavorabile (alunecări), fapt pus în evidență de următoarele aspecte:

- lipsa de ebulmente pe suprafata terenului si a pantelor inconjuratoare;
- prezenta in zona a unor arbori inalti, brazi si fagi, in stare perfect verticala;
- lipsa vegetatiei specifice a unor eventuale alunecari, datorate unor izvoare la baza pantei pe toate cele trei laturi;
- prezenta pe amplasament a unor arborilor cu radacini care armeaza in continuare terenul, iar in partea de sud s-a executat un zid de sprijin de beton.

Funcție de riscul geotehnic redus, încadrarea terenului se face la categoria geotehnică 1, funcție de care se vor face investigațiile in teren (NP 074/2014).

Singurul dezechilibru de împingere a pamantului asupra zidului de sprijin de mici dimensiuni, existent in fata corpului C1, ce prezinta fisuri pe verticala si din 2,00 m in 2,50 m distanta intre ele, se datoreaza adancimii de fundare insuficiente.

Din cele de mai sus, se observa ca terenul este ferit de umiditate, lipsit de panza de apa subterana, deci lipsa in totalitate a apei face ca terenul sa fie stabil si lipsit in totalitate de fenomene de instabilitate (alunecari), iar daca acestea au existat anterior in zona, ele au fost de mica anvergura, datorita excavatiilor pentru realizarea zidurilor de sprijin pentru drumuri si a excavatiilor pentru rețelelor de canalizare, toate in prezent stabilizate.

Toate fundatiile s-au comportat foarte bine, neobservandu-se degradari sau fisurari in fundatii sau in peretii subsolurilor partiale, cu exceptia fundatiilor de pe zona spate spre corpul C2 si spre sud, unde se observa degradari ale fundatiilor in sensul existentei unor goluri in fundatii la nivelul terenului ce pot fi atribuite eroziunii apelor de precipitatii si fenomenului de inghet – dezghet la nivelul solului si lipsa unor masuri de preluare a apelor de precipitatii de pe acoperis, acestea stagnand la nivelul acestor fundatii datorita orizontalitatii terenului.

Recomandări :

In functie de reevaluarea constructiilor si a incarcarilor suplimentare aduse prin eventuale lucrari de consolidare – reamenajare, calculul terenului se va face con. NP 112/2014 si NP 074/2014, pentru o presiune conventionala de 300 kPa la sarcini din gruparea fundamentala (pentru o fundatie cu o adancime de 2,00 m si o latime de 1,00 m), functie de care se pot acorda sporuri de presiune.

2.4. Circulația

• Conform plan de amplasament si delimitare, terenul are acces :

- *pietonal si auto pe latura de S-SE din str. Pictor Stefan Luchian (dinspre str. Manastirii), avand un traseu sinuos, cu o lungime de cca. 200m pana la teren si un profil de cca. 3-3.5m latime, din care cca. 2.5m carosabil
- *pietonal pe latura de N-NE din aleea Take Ionescu, o strada formata integral din trepte, care face legatura intre str. Furnica (N-NV) si str. Manastirii (E)

Auto din strada Furnica pe o alee de acces ce se infunda in garajul aflat pe proprietatea de la NC22139

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform PUG si RLU ale localitatii —documentatii aprobate imobilul este monument istoric “Vila Take Ionescu” cu indicativul PH-II-m-A-16683, situat in rezervatia de arhitectura Ansamblul Urban I, cu indicativul PH-II-a-B-16631.

Constructiile existente

*C1-locuinta cu Sc=382,46mp, regim de inaltime D+P+E+M

*C2-locuinta cu Sc=106,01mp, regim de inaltime P+2E

-sunt racordate la rețelele existente in zona .

Constructiile existente

*corp C1 - NR.CAD.24340-C1

- in prezent nelocuit (initial, locuinta tip vila)

- Sc=382,46mp,

- regim de inaltime D+P+E+M

- stare medie/proasta, în decursul timpului suferind numeroase intervenții
- structura de rezistență este compusă din pereți de zidărie portantă, din cărămidă plină sau piatra sau din grinzi și stâlpi lemn cu umplutură din zidărie de cărămidă (sistem fachwerk). Subsolul parțial din prima etapa de construire are o acoperire în boltă, cel realizat în a doua etapă fiind acoperit cu un planșeu alcătuit din bolțișoare de cărămidă pe grinzi metalice (profile I). Planșeul este realizat din grinzi de lemn, peste care recent a fost turnată o placă de beton (pt. introducerea încălzirii în pardoseală de către ultimul proprietar). Sarpanta este realizata din lemn ecarisat de rășinoase.

*corp C2 - NR.CAD.24340-C2

- in prezent locuinta (initial, anexa-grajd)
- Sc=106,01mp,
- regim de inaltime P+2E
- a suferit interventii recente, cu finisaje de proasta calitate
- structura de rezistenta este compusa din pereți portanți de zidărie de cărămidă, doar parțial zona de N a corpului de clădire având un sistem structural de tip fachwerk la nivelul etajului 2, în rest fiind o construcție nouă, din zidărie cu compartimentări din BCA sau gipscarton. Șarpantele celor 2 zone ale corpului anexă sunt realizate din lemn de rășinoase, a doua zonă fiind realizată recent.

Cele 2 corpuri sunt racordate la rețelele existente in zona.

Indicatori urbanistici situatie existenta

S teren=4709mp

S construita existenta C1=382.42 m²

S construita existenta C2=106.60 m²

POT=10%

CUT=0,40

H max=12,30 m

Aconstruita TOTALA=489,02 m²

Acd TOTALA=1143,06 m²

S spatii verzi=3454,84 m²

Circulatii auto si pietonale=765,14 m²

2.6. Echipare tehnico – 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.

Terenul se afla în :

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

► **cele mai apropiate monumente de arhitectura** :

- Hotel Palace – ind. PH-II-m-A-16680, poz. 770
- Mănăstirea Sinaia – ind. PH-II-m-A-16691, poz. 781-786, formata din:
 - *Biserica „Adormirea Maicii Domnului” – ind. PH-II-m-A-16691.01
 - *Paraclis – ind. PH-II-m-A-16691.02
 - *Staretie – ind. PH-II-m-A-16691.03
 - *Chilii – ind. PH-II-m-A-16691.04
 - *Zidul incintei vechi – ind. PH-II-m-A-16691.05
- Ansamblul Castelului Peles – ind. PH-II-a-A-16696, poz. 790-803, format din:
 - *Castelul Peles – ind. PH-II-a-A-16696.01.
 - *Castelul Pelisor – ind. PH-II-a-A-16696.02
 - *Castelul Foisor (Casa de vanatoare) – ind. PH-II-a-A-16696.03
 - *Vila Economat (locuinte personal) – ind. PH-II-a-A-16696.04
 - *Uzina electrica, fosta moara a Manastirii Sinaia – ind. PH-II-a-A-16696.05
 - *Complexul „Casa Ceramicii”, azi Hotel „Bastion” – ind. PH-II-a-A-16696.06
 - *Complexul Stăvilar – ind. PH-II-m-A-16696.07
 - *Vila Cavalerilor (Casa de oaspeti) – ind. PH-II-a-A-16696.08
 - *Vila Sipot (dependinte personal) – ind. PH-II-a-A-16696.09
 - *Vila Casa Veche – ind. PH-II-a-A-16696.10
 - *Vila Casa Noua – ind. PH-II-a-A-16696.11
 - *Vilele A, B, C (Resedinta corpului de garda) – ind. PH-II-a-A-16696.12
 - *Parc – ind. PH-II-a-A-16696.13

► „**zona cu valoare peisagistică deosebită**” – „**Z.2.**”, pentru care se recomandă elaborarea, avizarea și aprobarea de PUZ/PUD- in vecinatate

2.8. Disfuncționalități

- necesitatea asigurării accesului pe doua directii unui astfel de obiectiv.

2.9. Opțiuni ale populației

Realizarea obiectivului va conduce la valorificarea potențialului natural și dezvoltarea economică a localității.

Proiectantul prezentei documentații susține realizarea unui astfel de obiectiv care va beneficia de un cadru natural deosebit de valoros (păduri, monumente de arhitectura) și o climă favorabilă.

2.10. Extras din studiul istoric

(intocmit de arh. Cătălina Dana PREDĂ, specialist atestat MC 176S, A 1, 2.)

► Obiectul de studiu

Monumentul istoric „Vila Take Ionescu” este situată într-o zonă preponderent rezidențială, cu imobile ridicate la sf. sec. XIX și în perioada interbelică, imobilul fiind format din terenul cu suprafața $S = 5020,32\text{mp}$ (din acte) și 2 corpuri de clădire - corpul C1 (vila) cu $S_c = 382,46\text{mp}$ ($D_s + P + E + M$) și corpul C2 (corp anexe) cu $S_c = 106,01\text{mp}$ ($P + 2E$).

► Statutul juridic de protecție a imobilului

Imobilul este înscris ca monument istoric cu valoare națională în Lista Monumentelor Istorice a Județului Prahova (LMI 2015) cu nr.crt. 773, cod PH-II-m-A-16683, Vila Take Ionescu, oraș Sinaia, str. Take Ionescu nr.2, înc. sec. XX.

Din punct de vedere urbanistic, protecția ce se aplică imobilului este în conformitate cu reglementările aferente PUG oraș Sinaia și RLU aprobate cu HCL nr.56/15.12.2000 și prelungit prin HCL nr.23/30.11.2010 prin care zona în care se află amplasat imobilul monument istoric este desemnată ca Rezervația de arhitectură "A" (de interes local), parte a UTR 27 (conform Fig. 7- Plan UTR-uri, zone protejate și zone de protecție, 1996-Anexă PUG Sinaia).

Totodată amplasamentul se încadrează într-o zonă demarcată în aceeași Anexă, ca Zonă cu valoare peisagistică deosebită .

În consecință gradul de protecție este maxim, se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor - trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică , fiind permise intervenții care conservă, potențează și pun în valoare calitățile clădirilor existente.

Clădirea monument istoric a Vilei Take Ionescu se află așadar sub o multiplă protecție juridică în afara calității sale primordiale de monument istoric de importanță națională, din punct de vedere al legislației specifice și reglementărilor destinate conservării și punerii în valoare a patrimoniului urban și construit din orașul Sinaia.

► **Concluzii și recomandări ale studiului**

Studiul istoric conduce la concluzia valorii intrinseci a vilei (**corpul C1**), calități ce au susținut clasarea acesteia în categoria de **monument istoric de importanță națională (categoria A)**. La aceste calificative se adaugă și valoarea elementelor naturale și apartenența la o Zonă protejată naturală, elemente care definesc contextul/cadrul acestui monument de arhitectură.

Corpul C2 nu poate fi considerat o clădire cu valoare arhitecturală, fiind posibile intervenții substanțiale asupra interioarelor și intervenții adecvate proximității acestui corp cu clădirea monument istoric a vilei.

2.11. Concluziile analizei multicriterial integrate

Imobilul (teren si constructii) este situat in intravilan, fiind proprietatea sotilor Nica Andreea Luminita si Nica Pa Gabriel conform contractului de vanzare nr. 446/12.04.2022 autentificat de Societatea Profesionala Notariala Iulia Scantei si Asociatii din municipiul Bucuresti.

• Terenul studiat este situat în zona Mănăstirii Sinaia si a Castelului Peles , facand parte din Ansamblul Urban cu valoare arhitecturala.

Conform PUG si RLU ale localitatii —documentatii aprobate imobilul este monument istoric "Vila Take Ionescu" cu indicativul PH-II-m-A-16683, situat in rezervatia de arhitectura Ansamblul Urban I, cu indicativul PH-II-a-B-16631.

► Conform PUG+RLU aprobate, proprietatea beneficiarului (4709 mp) este situată în UTR nr. 27

—zona LT27 — locuinte si functiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihna, recreere, turism; subzona Z1 — rezervatie de arhitectura

—zona cai de comunicatie — Cc; subzona Ccr — cai rutiere

Terenul care se va studia prin PUZ are categoria de folosinta : curti constructii si drum

• Studiile de specialitate care s-au elaborat pentru acest obiectiv au relevat următoarele aspecte :

- ridicarea topografică a indicat un teren în pantă
- din punct de vedere geotehnic, terenul se prezintă în condiții bune de constructibilitate
- studiul de circulație propune modalități de amenajare a drumului de acces și de amplasare a spațiilor de parcare în cadrul incintei

• Disfuncționalitățile constau în asigurarea infrastructurii rutiere .

• Pe aceste parcele se intenționează realizarea – cu fonduri europene/guvernamentale – a unui complex turistic și a anexelor aferente funcționării unui astfel de obiectiv

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

• Ridicarea topografică pentru faza PUZ a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și a pantei terenului

- Studiul geotehnic (concluzionează că terenul este „bun de fundare”
- Studiul de fundamentare a circulației propune modalități de modernizare a drumurilor din zona studiată, de rezolvare a acceselor în incintă și a locurilor de parcare
- Studiul istoric (intocmit de arh. Cătălina Dana PREDA, specialist atestat MC 176S, A 1, 2.) conduce la concluzia valorii intrinseci a vilei (corpul C1), calități ce au susținut clasarea acesteia în categoria de monument istoric de importanță națională (categoria A). Corpul C2 nu poate fi considerat o clădire cu valoare arhitecturală.

3.2. Prevederi din PUG aprobat

- ▶ Conform PUG+RLU aprobate, proprietatea beneficiarului (4709 mp) este situată în UTR nr. 27
 - zona LT27 — locuinte si functiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihna, recreere, turism; subzona Z1 — rezervatie de arhitectura
 - zona cai de comunicatie — Cc; subzona Ccr — cai rutiere

Terenul care se va studia prin PUZ are categoria de folosinta : curti constructii si drum

▶ **Profile transversale** : Conform profil a-a pentru strada Pictor Luchian si strada Furnica, distanta intre aliniamente va fi la minim 10-11m astfel: 6-7 m carosabil, 2x2 m trotuare..

▶ **Înălțimea construcțiilor**: Una dintre caracteristicile zonei „LT” este regimul de înălțime actual care este cuprins între parter și parter+2 etaje+mansardă (eventual). În multe cazuri, datorită terenului denivelat apare și demisol ca nivel de baza. Înălțimea la cornișă este diferită ca și așezarea denivelată pe teren a unei construcții față de construcțiile învecinate.

▶ Coeficienti urbanistici maximali:

POT max=40 % (50%)

CUT max=1,3

▶ **Utilizări permise in cadrul zonei „LT”**:

*Se admit construcții noi din domeniul turismului: vile, case de vacanță, case de odihnă, minihoteluri, pensiuni, unități de alimentație publică aferente turismului;

▶ **Utilizari cu conditii in cadrul zonei „LT”**:

*Sunt admise toate tipurile de construcții din domeniul locuințelor, turismului și funcțiilor complementare locuirii enumerate la pct.1.c. 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 înscrise în avizele serviciilor publice descentralizate în județul Prahova, ale M.L.P.A.T. și Ministerului Culturii.

▶ **Interdicții temporare in cadrul zonei „LT”**:

În zona „ LT” sunt instituite în P.U.G. interdicții temporare de utilizare a terenurilor pentru zona Opler, până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

▶ **Actiuni permise in cadrul zonei „Z1”**:

*Intervenții pentru restaurarea, conservarea și protecția monumentelor;

*Lucrări de consolidare și punere în siguranță din punct de vedere seismic conform N.P.;

*Implantarea de volume noi în spațiile libere sau eliberările prin restructurare;

*Schimbări de destinație (refuncționalizare) - după caz, la unele dintre construcțiile-monument, pentru înscrierea într-un circuit normal de funcționare (turistic, de locuit sau social-cultural);

*Degajare de construcții parazitare;

*Modernizare instalații;

*Lucrări de întreținere, verificare și reparații în scopul prevenirii înrăutățirii stării fizice a clădirilor.

► **Documentatii avizate in zona:**

PUZ*GIOGA: 21/25.01.2008 (CTATU 23.11.2007)

PUD *TRUSTIC: 19/19.02.2019 (CTATU 06.09.2018)

BILANT TERITORIAL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	mp	%
• zonă rezidențială – „LT”, locuinte si functiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihna, recreere, turism	4790	69.79
• zonă căi de comunicație – „Cc”, subzona căi rutiere – „Ccr”	2073	30.21
Total studiat	6863	100,00

3.3. Valorificarea cadrului natural

• Datorită terenului denivelat, toate construcțiile din zona studiată beneficiază de niveluri subterane suplimentare (parțiale sau totale).

• Și în cazul parcelei studiate, terenul prezintă un relief în pantă accentuată de la sud-vest la nord-est, astfel încât propunerile de mobilare urbanistică, de realizarea a construcțiilor și amenajărilor peisagere sunt adaptate condițiilor naturale oferite de amplasament.

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

• Construcțiile proiectate se vor integra ca volumetrie și aspect arhitectural funcțiunii propuse și zonei de amplasare.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto se va face prin racordare directă cu raze de 3,00- 6,00 m la partea carosabilă a drumului și va avea lățimea de 4,0 m .

Datorită declivității accentuate a terenului și posibilităților limitate oferite de amplasament, locurile de parcare pentru noul ansamblu vor fi grupate spre strada Pictor Luchian.

În incintă se vor asigura locuri de parcare și spații de manevră pentru fiecare grup de obiective turistice. Numărul exact al locurilor de parcare se va stabili la următoarele faze de proiectare conform RGU Anexa nr. 5, pct. 5.10. – Construcții de turism, în funcție de capacitatea complexului turistic.

Notă :

• Soluțiile de arhitectură din prezenta documentație, amplasarea în cadrul incintei, partiul, etc sunt informative. Acestea se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de intenția beneficiarului, dar se vor încadra obligatoriu în reglementările urbanistice propuse prin PUZ.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Pentru acest imobil se intenționează restaurarea, consolidarea și reconfigurarea clădirilor existente (corp C1 și corp C2), supraînălțarea corp C2 cu 1 nivel, schimbarea destinației celor 2 corpuri existente pe teren în boutique hotel și spa, construirea unui nou corp C3, cu funcțiunea de crama, bucatărie, orangerie, realizare alei pietonale și auto, amenajare parcare, locuri de joacă, loisirs și recreere.

- **Intervenții pe construcțiile existente**

Corpul C1 va fi finisat la exterior în conformitate cu elementele originare existente, utilizând materiale specifice restaurării. Corpul C1 va fi restaurat și reconfigurat pentru funcțiunea de servicii de primire (alimentație publică, loisirs și cazare)

Corpul C2 va fi supraînălțat cu 1 nivel și va adăposti funcțiuni de cazare și servicii spa.

- **Construcții propuse**

Corpul C3 constând în orangerie, crama și bucatărie va completa funcțiunile necesare standardului de echipare pentru un boutique hotel. Orangeria va fi edificată din metal și sticlă, iar spațiul cramei va fi finisat cu materiale naturale specifice zonei (piatră, caramida și lemn).

Se vor folosi materiale de finisaj de calitate superioară. Amplasarea și conformarea corpului C3 va constitui un ansamblu armonios cu clădirile existente, în vederea punerii în valoare a acestora și a perspectivelor către peisajul înconjurător.

*Aceste noi spații vor fi edificate numai după o consolidare a terenului, malurilor etc.

POT=16,60%

CUT=0,51

Hmax=12,30 m

Aconstruită TOTALA=781,98 m²

Acd TOTALA=2403,46 m²

S spații verzi=2450,03 m²

Circulații auto și pietonale=1476,99 m²

Permisivități - Corp C1

Se vor putea dezafecta compartimentările nestructurale recente, adăugirile/închiderile de spații/terase, elementele realizate cu materiale improprii (placă beton armat la terasa etaj pe fațada E, tencuieli cu mortar de ciment, placări/închideri OSB, zidiri de goluri sau goluri practicate ulterior, etc).

Permisivități Corp C2

Se va restructura volumetric corpul de clădire, în vederea armonizării zonei de S cu partea de N, ce conservă unele elemente arhitecturale (se va păstra nivelul etajului 2 al acestuia, se va reface volumetria acoperișului, se vor elimina elementele parazitare de pe fațada de E) – scară metalică, intrări adăugate.

Pentru acest corp de clădire, există posibilitatea extinderii către S, cu elemente care să nu intre în contradicție cu corpul principal de clădire (terase acoperite/închise, zone de loisir, etc).

Amenajări exterioare

Pentru optimizarea funcțională a acestui ansamblu de clădiri, orice intervenție cu elemente noi de construcție va trebui să se subordoneze elementului principal de valoare existent - vila Take Ionescu - atât prin amplasare, volumetrie cât și prin arhitectură, materiale - scopul integrării acestora cât și al amenajărilor peisagere ale terenului parcelei fiind de punere în valoare a monumentului de arhitectură.

Zidurile de sprijin necesare stabilizării pantelor terenului vor fi cu parament de piatră (similară cu cea existentă la fațade) iar la nivelul accesului din aleea Take Ionescu, amenajarea acestuia se va realiza din materiale naturale (calupuri de granit) atât pentru partea carosabilă cât și pentru accesul pietonal. Zona de parcare finală a autovehiculelor se va realiza cu acces din str. Pictor Luchian, pentru a nu fi vizibilă de la nivelul clădirii monument istoric, realizându-se accese pietonale pe alei/scări perimetrice terenului.

Se vor realiza spații verzi configurate ca grădini de fațadă către strazile Pictor Stefan Luchian și Take Ionescu. Se vor păstra elementele de vegetație valoroase existente.

Zonele ramase libere in cadrul parcelei si spatile dispuse perimetral, urmand a fi acoperite cu imbracaminte de pamant vegetal si insamantate cu ierburi perene si vegetatie diversificata, pe laturile proprietatii se vor planta arbusti ornamentali.

De asemenea, in zona spatiului de odihna si loisirs se vor face plantari cu arbusti si plante ornamentale.

Zona parcarii va fi prevazuta cu piscoturi ceramice inierbate si zone de pietris de mici dimensiuni (pentru o drenare cat mai eficienta si evitarea stagnarii apei). Perimetral, parcare va fi delimitata prin plantarea unui gard viu.

3.5.2. Propuneri urbanistice

► Schimbare destinatie teren (4709 mp) din „zona LT27 locuinte si functiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihna, recreere, turism; subzona Z1 — rezervatie de arhitectura” în **zonă instituții și servicii – „IS”**, pentru care se propun indicatori urbanistici maximali adecvați noii funcțiuni, respectiv :

- **POT = 50 %**
- **CUT = 1,3**
- **Rh = (S/D)+P+2+M**

• Accesul se va realiza carosabil si pietonal pe latura de S-SE din str. Pictor Stefan Luchian si pe latura de N-NE din aleea Take Ionescu – pe unde se va face iesirea

• Se mentine profilul transversal pentru strada Take Ionescu, strada Pictor Luchian si strada Furnica.

• Retrageri :

- 3,00 m / aliniamentul la str Pictor Luchian si 2.00m la str Take Ionescu(sau conform studiu circulatie)
- cu respectarea Codului Civil față de celelalte limite

► Spații verzi : 25% din zona „IS” (conf. RGU, Anexa nr. 6, Pct. 6.7. – Construcții de turism)

► Terenul studiat va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 27.1**

► Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile situate în vecinătate privind zona funcțională, indicatori urbanistici maximali (POT,CUT), regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.

BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :**

Destinația funcțională	mp	%
• zona instituții și servicii – „IS”	4790	69.79
• zona căi de comunicație – „Cc”, subzona căi rutiere – „Ccr”	2073	30.21
Total studiat	6863	100,00

BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :**

Destinația funcțională	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
• zona rezidențială – „LM”, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – „LMr	4790	69.79	-	-
• zona instituții și servicii – „IS”	-	-	4790	69.79
• zona căi de comunicație – „C”, subzona căi rutiere – „Cr”	2073	30.21	2073	30.21
Total studiat	6863	100,00	6863	100,00

* după cedare 95 mp pentru lărgire drum local

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ „IS” - posibilități de ocupare (informativ) :

TOTAL ZONA „IS”	mp	%
	4790	100
- construcții (maxim)	2395	50
- circulații	1197.5	25
- spații verzi	1197.5	25

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- 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 (gaz/electric), alte surse regenerabile
- Evacuarea deșeurilor menajere : depozitate selectiv în europubele inscripționate (hârtie, sticlă, plastic, resturi alimentare) și evacuate de firmă de salubritate pe bază de contract

3.7. Protecția mediului

● Obiectivele proiectate – prin amplasare în teren și rezolvarea funcțională a acceselor și utilităților sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări umane).

● Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține cont de stilul tradițional de arhitectură.

● 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 constructibilitate 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 a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Sinaia
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor solicitate (construcții, drumuri, alei, parcări, rețele, spații verzi, amenajări exterioare, etc.)

Note f. importante

- Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitori.
- După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investițiilor propuse, administratorii de drept ai terenurilor vor solicita Primăriei eliberarea unui alt certificat de urbanism în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unor astfel de obiective.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi