SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ :
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (9910 mp) **DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM" ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLCTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII" PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE VILE ȘI DOTĂRI** (Sstud = 12203 mp)

- Amplasament : oraș **SINAIA**, str. Trandafirilor nr. 7, str. Tisei
- Beneficiar : **SC SINEG PROJECT CONSTRUCTION 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. PROTECȘIA 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

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 documentaţie urbanistică – piese scrise şi desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL şi poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentaţia nu poate fi reprodusă integral sau parţial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN** (9910 mp) **DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM" ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME / INSTITUȚII ȘI SERVICII" ÎN VEDEREA AMPLASĂRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI** (Sstud = 12203 mp)
- Amplasament : oraș **SINAIA**, str. Trandafirilor nr. 7 (T 31, Cc 23/1), str. Tisei
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL şi REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **SC SINEG PROJECT CONSTRUCTION SRL**, repr. Capan Yusuf
  sediu : mun. Iași, str. Fundac Armeană nr. 6B, bl. C1, parter, birou nr. 4
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **37 / iulie 2017**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de :
- schimbare destinație teren (9910 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism" în „zonă mixtă : locuintr colective cu regim mic de înlțime / instituții și servicii" pentru **amplasarea unui ansamblu de locuințe colective și dotări.**

Terenul studiat (**12203 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

- **9910 mp** din măsurători (9960 mp din acte), NC nou 21118 (NC vechi 10538) : proprietate SC SINEG PROJECT CONSTRUCTION SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1742/18.06.2008 autentificat de BNP Asociați L. Leșe, R. I .Cocea din mun. București și ECFI nr. 64901/18.07.2018 [1]

- **2269 mp** : domeniu public oraș Sinaia, din care :
  - 1310 mp : str. Trandafirilor (NC 24741), conform ECFI nr. 64902/18.07.2018 [1]
  - 690 mp : str. Tisei (NC 24746), conform ECFI nr. 64905/18.07.2018 [1]
  - 269 mp : str. Tisei (NC 24754), conform ECFI nr. 64903/18.07.2018 [1]

- **24 mp** : domeniu privat oraș Sinaia, conform adeverinței nr. 13596/15.05.2018

[1] emise de BCPI Ploiești

1.3. Surse documentare

• Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (topo Gherasim Gh. Mihai) vizat de OCPI Ph.
• PUG şi RLU oraș Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2006 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 231/30.11.2010
• Informaţii din C.U. nr. 116/20.07.2018 emis de Primăria oraș Sinaia
• Informații din avizul CTATU Prahova transmis cu adresa nr. 4281/21.05.2018
• Studiu geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL), verificat Af
• Studiu de circulație
• Informații din proiectul de arhitectură (SC COMPASS ARHITECTURA & DESIGN SRL Sinaia – arh. Diana Văsii)
• Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, rețele)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

► În zona ce face obiectul studiului s-au construit realizat o serie de locuințe individuale și colective (blocuri) cu caracter permanent sau sezonier.

Marea majoritate a locuințelor unifamiliale au regim de înălțime de P+1 (+M) – 2 , în timp ce blocurile au P+2+M. Datorită terenului denivelat – marea majoritate a acestora dispun și de demisol ca nivel de bază.

Înălţimea la cornişă este diferită, ca şi aşezarea denivelată pe teren funcţie de configuraţia amplasamentului şi pantele versantului, astfel încât construcţiile realizate în această zonă se înscriu - ca volumetrie şi plastică arhitecturală - în cadrul natural existent (cu unele excepții).

► Pe terenul propus pentru schimbarea destinației (9910 mp) se află ruinele a 4 corpuri de clădire (resturi fundații foste sere+CT; Sc total = 988 mp), pentru care s-a emis de către primăria orașului Sinaia - Autorizația de desființare nr. 2/11.12.2017.

2.2. Încadrarea în localitate

• Terenul este situat în partea de NE a stațiunii Sinaia, în zona Vilei Movilița (propr. SC ALPIN) și se desfășoară între străzile Trandafirilor, Tisei și Mihai Haret.

Vecinătățile terenului (9910 mp) pentru care se solicită schimbarea de destinație :

- la **N** : str.Trandafirilor; propr. SC SINAIA (NC 21187-teren liber); potecă pietonală din str. M. Haret
- la **E** : propr. colectivă (NC 22984 - complex apartamente „Marea Neagră”); cale acces propr. privată oraș Sinaia; propr. Micu Ion (NC 20470 - locuință); propr. SC ALPIN - locuință (Vila Movilița);
- la **S** : propr. Toader Mihail Octavian (NC 23460 - locuință); drum acces - propr. SC SINAIA; drum acces – propr. privată oraș Sinaia; propr. Oprea Lavinia Letiția (NC 20679, 20680) - terenuri libere
- la **V** : str. Tisei (fundătură)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Clima : temperat continentală, de munte. Vânturile bat dinspre nord și est sau se canalizează pe direcția văilor. Adâncimea de îngheț : 0,90 – 1,00 m de la cota terenului natural sau decapat.

Terenul studiat este parțial orizontal, parțial în pantă lină, nu prezintă crăpături și nu reține apa la suprafață timp îndelungat.

Construcțiile din vecinătate nu prezintă fisuri, dislocări din tasări diferențiate sau din alunecări la nivelul fundațiilor.

Litografia stratigrafică a amplasamentului în cele 6 foraje executate :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3
- 0,00 – 0,25 m : sol vegetal - 0,25 – 1,80 m : nisip prăfos cafeniu cu pietriș, rădăcini plante carbonizate – umplutură - 1,80 – 2,60 m : nisip prăfos cafeniu cu intercalații ruginii, pietriș mic, plasticitate medie, plastic moale -2,60 – 6,00 m : fragment de piatră și calcar în masă de nisip prăfos cafeniu	- 0,00 – 0,25 m : sol vegetal - 0,25 – 2,20 m : praf nisipos galben roșcat cu intercalații cenușii și ruginii, plasticitate medie, plastic vârtos, compresibilitate mare - 2,20 – 3,20 m : argilă prăfoasă galben roșcată cu intercalații negricioase, fragmente de calcar și piatră, plasticitate mare, plastic vârtoasă - 3,20 – 6,00 m fragmente de piatră și gresii în masă de nisip cafeniu	- 0,00 – 0,25 m : sol vegetal - 0,25 – 1,20 m : praf argilos galben cafeniu roșcat cu intercalații cenușii și ruginii, fragmente de calcar și piatră - 1,20 – 3,20 m : fragmente de piatră și șisturi cu praf argilos mărnos cenușiu - 3,20 m – 6,00 : fragmente de gresii și șisturi

Foraj 4	Foraj 5	Foraj 6
- 0,00 – 0,25 m : sol vegetal - 0,25 – 1,20 m : praf nisipos galben cafeniu roșcat cu fragmente de calcar și piatră, plasticitate medie, plastic vârtos, compresibilitate mare - 1,20 – 3,50 m : fragmente de piatră și șisturi cu praf argilos mărnos cenușiu - 3,50 – 6,00 m : fragmente de gresii și șisturi	- 0,00 – 0,25 m : sol vegetal - 0,25 – 1,20 m : fragmente de calcar și piatră în masă de nisip prăfos galben cafeniu cu intercalații ruginii - 1,20 – 3,20 m : fragmente de piatră și șisturi în masă de nisip prăfos galben cafeniu - 3,20 – 6,00 m : fragmente de piatră și gresii cu nisip fin galben cafeniu cu intercalații ruginii și cenușii	- 0,00 – 0,25 m : sol vegetal - 0,25 – 1,20 m : praf argilos galben cafeniu roșcat cu intercalații ruginii, fragmente de calcar și piatră, plasticitate medie, plastic vârtos, compresibilitate mare - 1,20 – 3,20 m : fragmente de piatră cu nisip prăfos cafeniu - 3,20 m – 6,00 m : fragmente de piatră și gresii și cu nisip fin cafeniu

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit până la adâncimea de forare.

Din punct de vedere seismic, conform P100-1/2013 :
- a_g = 0,30 g
- Tc = 0,7 sec

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)

Concluzii :

- terenul cercetat nu pune probleme majore din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active precum alunecări de teren și eroziuni active)
- în subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) - ar putea sa dea deformații nedorite la suprafața terenului;
- pământurile prezente în verticala zonei sunt „bune și medii de fundare”

Recomandări :

- fundarea directă la 1,50 m adâncime față de nivelul actual al solului
- fundarea pe o pernă de pietriș cu grosimea de 0,60 m
- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, în perioade fără precipitații abundente și nu vor fi lăsate mult timp deschise (mai ales în timpul iernii)
- ultimul strat de pământ (cca 0,30 m) de pe fundul săpăturii va fi evacuat înainte de turnarea betonului
- dacă la cota de fundare proiectată se întâlnesc umpluturi, săpăturile vor trebui adâncite până la terenul natural (inclusiv 0,20 m necesari încastrării fundației în strat)
- umplerea gropilor din jurul fundațiilor se face cu pământ scos din excavații, așezat în straturi și compactat corespunzător în momentul în care construcția a depășit nivelul terenului
- la lucrările de excavare cu adâncimi mai mici de 2,00 m nu sunt necesare lucrări de sprijinire a pereților gropii de fundație
- pomii fructiferi se vor planta la minim 3,00 m de construcție; se pot planta arbori cu rădăcina pivotată (brad, molid, tisa, etc.) și la distanțe mai mici de 3,00 m
- sistematizarea suprafeței studiate prin realizarea unor șanțuri de gardă care să poată elimina apa venită din zonele mai ridicate din apropiere către sistemul de canalizare.

2.4. Circulaţia

• Terenul are acces rutier direct la străzile Trandafirilor și Tisei și numai pietonal la str. Mihai Haret (prin potecă 2,00 x 12,00 m) precum și la drumuri proprietate privată a orașului.

Calea Codrului (artera principală din zonă) prezintă profilul „a – a” existent (7,50 – 10,00 m între aliniamente), cu 7,00 m parte carosabilă.

Celelalte drumuri publice și alei de acces (propr. privată a orașului) prezintă următoarele profile :

- străzile Trandafirilor și Matei Haret : profil „b – b” (6,50 – 9,50 m între aliniamente) cu 5,50 m parte carosabilă
- str. Tisei : profil „c – c” (9,00 – 14,00 m între aliniamente), cu 6,00 m parte carosabilă
- drumuri de acces : profil „d – d” (3,00 – 5,00 m între aliniamente)

Notă : 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

Construcțiile existente la data dobândirii imobilului(resturi fundații sere) au fost demolate în baza Autorizației de desființare nr. 2/11.12.2017 eliberată de primăria orașului Sinaia.

Folosința terenuui studiat : curți construcții și drum.

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - pe zone funcţionale :

TOTAL TEREN STUDIAT (mp)	12203	100,00 %
- „zona locuinţe şi funcţiuni complementare, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” – „LT”	9910	81,21
- zonă căi de comunicaţie rutieră – „CR”	2293	18,79

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 staţiunea Sinaia nu există surse de poluare a aerului care să depăşească limitele admisibile. Calităţile aerului din zonă constituie unul din punctele de interes pentru odihnă, turism şi tratament.

În plus, zona se evidenţiază şi prin valoarea peisajului, rezultată din îmbinarea cadrului natural şi construit, respectiv din interacţiunea omului cu natura şi din modul de aşezare a colectivităţii umane în teritoriul respectiv.

Amplasamentul studiat este favorizat de orientarea faţă de punctele cardinale şi situarea pe o pantă lină a versantului, care oferă condiţii speciale de însorire şi de punere în valoare a cadrului natural şi a celorlalte edificii din zonă.

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

● Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat :

- în zona cu valoare peisagistică deosebită („Z.2”), pentru care se recomandă elaborare, avizare și aprobare de PUZ/PUD
- parțial în zona de protecție (100 m) a casei istoricului Nicolae Iorga (str. Gh. Doja nr.1, NC 20317) înscrisă în LMI aprobată cu Ordinul MCC nr.2828/2015, la poz. 763 cu indicativul PH-II-m-A-16674

Distanțe minime :

- 28,0 m de la limita propr. monument până la limita propr. SINEG
- 45,0 m de la peretele casei monument până la limita propr. SINEG

2.8. Opţiuni ale populaţiei

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

Proiectul propus reprezintă rezultatul unui studiu urbanistic și arhitectural pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim mic de înălțime și un nivel ridicat de confort, dat de calitatea soluțiilor arhitecturale propuse cât și de lucrările de agrementare peisageră a grădinii de cartier.

● Prin realizarea unui nou ansamblu rezidențial se va valorifica un teren nefructificat urbanistic (timp de cca 30 ani) și va conduce la creșterea – la standarde moderne de calitate și confort – a capacității locative oferită de stațiunea Sinaia.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

• Ridicarea topografică vizată OCPI Prahova, realizată la scara 1: 500 cu cote de nivel a determinat cunoaşterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu pantă ușoară pe direcția vest – est

• Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare", putând fi construit în condiţii de siguranţă deplină (la execuţie şi în exploatare) cu respectarea recomandărilor

• Studiul de circulație propune modalități de rezolvare acceselor și parcării în cadrul ansamblului

3.2. Prevederi ale PUG (sumar)

Conform PUG+RLU aprobat (2000, reactualizat cu Autostrada în 2010), terenul este situat în :

• **UTR nr. 27**
• **„zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere - „LT"**, cu indicatorii urbanistici maximali :
- POT = 40 %
- CUT = 1,3
- RÎ = P+2+M, cu posibile accente P+3-4 în cazul dotărilor de turism și agrement

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

• în zona cu valoare peisagistică deosebită („Z.2"), pentru care se recomandă elaborare, avizare și aprobare de PUZ/PUD
• parțial în zona de protecție (100 m) a casei istoricului Nicolae Iorga (str.Gh. Doja nr.1, NC 20317) înscrisă în LMI/2015 la poz. 763 cu indicativul PH-II-m-A-16674

• *Notă f. importantă* : În zona studiată nu s-au indicat profile transversale la străzi !!!
În PUG există un profil „d – d" (10,00 - 11,00 m între aliniamente, cu 6,00 – 7,00 m parte carosabilă. Acest profil se referă exclusiv la str. M. Kogălniceanu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită terenului denivelat și în antă ușoară, majoritatea construcțiilor propuse în zona studiată vor fi prevăzute cu niveluri subterane suplimentare (parțiale sau totale).

Propunerile de mobilare urbanistică, de realizarea a construcţiilor și a amenajărilor peisagere sunt adaptate condiţiilor naturale oferite de amplasament.

Panta terenului va fi modelată prin linii curbe ce accentuează diferențele de nivel.

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.

3.4. Modernizarea circulației

• Accesul în noul ansamblu rezidențial se va efectua din străzile adiacente (Trandafirilor și Tisei), care își păstrează proflele și amenajările existente, respectiv :

- str. Trandafirilor : profil „b – b" (8,50 m între aliniamente) :
  - 5,50 m : parte carosabilă
  - 2 x 1,50 m : trotuar
- str. Tisei : profil „c – c" (9,00 – 14,00 m între aliniamente) :
  - 6,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 1,50 – 4,00 m : trotuar
- str. Mihai Haret : profil „b^1 – b^1" (7,00 m între aliniamente) :
  - 5,50 m : parte carosabilă (pantă unică)
  - 1,50 m : trotuar pe o parte

• Modul de rezolvare a accesului în noul ansamblu de locuințe, trama stradală interioară (privată) și amplasarea locurilor de parcare în interiorul incintei studiate - vor fi stabilite printr-un *studiu de circulație*

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

• Conform proiectului de arhitectură (SC COMPASS ARHITECTURA & DESIGN SRL Sinaia – arh. Diana Văsii), pe acest teren, se intenționează realizarea unui complex de 14 vile (cu boxe sau spații libere la demisol / parter) cu 3 tipuri de partiu :

- 6 de tip „vila 4"
- 1 de tip „vila 6"
- 7 de tip „vila 11"

Total = 108 unități locative (informativ), din care :

- 74 apartamente cu 2 camere
- 11 apartamente tip studio
- 15 apartamente tip duplex
- 8 apartamente cu 3 camere

Vilele vor avea regim de înălțime (D)+P+2 - 3E+M și vor fi amplasate izolat sau cuplat.

• Indicatori spațiali și urbanistici estimați :

- suprafața construită totală = 2569,00 mp
- suprafața dsfășurată totală = 9673,00 mp
- POT = 26 %
- CUT = 1,0

Notă : Coeficienții rezultați se înscriu în indicatorii urbanistici aprobați (40 %, respectiv 1,3).

• În acest ansamblu se vor mai realiza :

- spații comerciale și de alimentație publică, servicii, birouri, etc. – la demisolul/parterul vilelor
- alei carosabile și pietonale, parcări (estimat 115 locuri)
- spații verzi și amenajări peisagistice, foișoare, locuri de belvedere, oglinzi de apă
- locuri de joacă pentru copii
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasare, drenuri, rigole, etc.)
- rețele edilitare, platforme gospodărești, împrejmuiri perimetrale/despărțitoare, etc.

3.5.2. Propuneri urbanistice

În vederea realizării ansamblului rezidenția, se propun următoarele intervenții urbanistice :

• schimbare destinație teren (St = 9910 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism" – „LT" în **„zonă mixtă : locuințe colective cu regim mic de înălțime / instituții și servicii" – „L / IS"**

• terenul va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 27 B**, cu următorii indicatori urbanistici maximali :

- **POT = 40 %** (conform permisiunii din RLU)
- **CUT = 1,3** (preluat din zona „LT")
- **RÎ = (D)+P+3E+M;** Hmax = 20 m [față de P (+D) ÷ P+2+M]

Notă : UTR nr. 27 A a fost atribuit prin PUZ aprobat (2011) pentru realizarea unui imobil 2D+P+2E+M pe terenul din str. Gh. Doja nr. 21, beneficiar Apostol Vasile.

• modul de rezolvare a accesului în noul ansamblu de locuințe, trama stradală interioară (privată) și amplasarea locurilor de parcare în interiorul incintei studiate - vor fi stabilite printr-un *studiu de circulație* - parcările vor fi amplasate suprateran, asigurându-se numărul minim de locuri prevăzut de HCL Sinaia

• retragerea construcțiilor :

- 3,00 m / limita de vest, nord și est a incintei (aliniamentele la străzile Trandafirilor și Tisei, respectiv față de propr. SC SINAIA)
- 2,00 m / limita de sud a incintei (proprietăți private)

• utilitățile se vor rezolva prin extinderea în cadrul noului ansamblu rezidențial a rețelelor tehnico-edilitare existente pe străzile din zonă

• spații verzi : plantații decorative și de stabilizare a terenului

► *Încadrarea în sit :*

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

Volumetria generală este dinamică, iar gama cromatică scoate în evidenţă materialele de finisaj folosite - piatră, lemn – în acord cu arhitectura montană.

► **Amenăjari 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. 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.

Panta naturală a terenului are un rol important în colectarea apelor pluviale care se scurg spre de pe amplasament. Lucrările de amenajare a terenului prevăd realizarea unui sistem unitar de colectare şi dirijare a apelor pluviale (rigole) şi freatice (drenuri).

BILANŢ TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT - pe zone funcţionale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
	12203	100,00
- „zonă mixtă : locuințe colective cu regim mic de înălțime / instituții și servicii” – „L/IS”	9910	81,21
- „zonă căi de comunicaţie rutieră” – „CR”	2293	18,79

BILANŢ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcţionale :

Destinația	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona „LT”	9910	81,21	-	-
- zona mixtă „L / IS”	-	-	9910	81,21
- zona „CR”	2293	18,79	2293	18,79
Total studiat	12203	100,00	12203	100,00

BILANŢ TERITORIAL PROPUS – posibilități de ocupare a incintei :

TOTAL INCINTE	9910,00	100 %
- clădiri (maxim)	3964,00	40
- circulații	3468,50	35
- spații verzi	2477,50	25

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

● *Alimentarea cu energie electrică, apă și gaze* : prin extinderea rețelelor existente în zonă
● *Evacuarea apelor uzate menajere* : la rețeaua de canalizare a orașului
● *Asigurarea agentului termic* : CT individuale / bloc (gaze)
● *Evacuarea deşeurilor menajere :* colectate şi depozitate într-un spații amenajate la demisol, evacuate de către serviciul de salubritate al localităţii în baza unui contract de prestări servicii

3.7. Protecţia mediului

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

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

Pe tot parcursul execuţiei, cât şi ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecţie a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de execuţie care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucţie ecologică.

Condiţia protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri – adaptate ca volumetrie, estetică şi regim de înălţime cadrului construit și natural existent, specific montan.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată 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 rezervaţiei de arhitectură, dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului şi echipării edilitare.
● Prioritatea investițiilor în domeniul construcțiilor rezidențiale și de odihnă este evidentă și imperios necesară deoarece acest segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă și durabilă a stațiunii.
● Categoriile de intervenţie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activităţile de proiectare şi avizare, cât şi condiţiile de construibilitate şi restricţii, care vor trebui să fie cunoscute şi respectate de proprietarii parcelelor cât şi de proprietarii reţelelor 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 documentaţiilor şi obţinerea avizelor necesare autorizaţiei de construire pentru obiectivul propus (clădiri, infrastructură, amenajări exterioare).

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

1. SITUATIA EXISTENTA

UTR 27 | POT / CUT

SINAIA - intravilan -
ADRESA: str.Trandafirilor nr.7, T.31, CC231;
PROPRIETAR S.C.SINEG PROJECT CONSTRUCTION S.R.L. sediu: Ploiesti str.Fundac Armeasca, nr.68, Birou 4
ACT DE PROPRIETATE :
- Certificat de urbanism nr.147/11.09.2017-Primaria orasului Sinaia

Suprafata din act 5060mp ;
Suprafata masurata: 9910mp ;
NR. CADASTRAL : 21188 ;
NN.CF. : 21188-Sinaia.
Suprafata zona de studiu : 12203mp

LEGENDA

- Limita zona studiu
- Limita parcela care genera PUZ
- Limita Z1 rezervatie arhitectura
- Alinlament existent
- Alinlament PUG (str M. Kogalniceanu)
- Regim aliniere existent
- Raza protectie monument Casa N. Iorga

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona de locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant odihna recreere turism

DRUMURI

- Straz existente "CR"

MATERIALE DE CONSTRUCTII

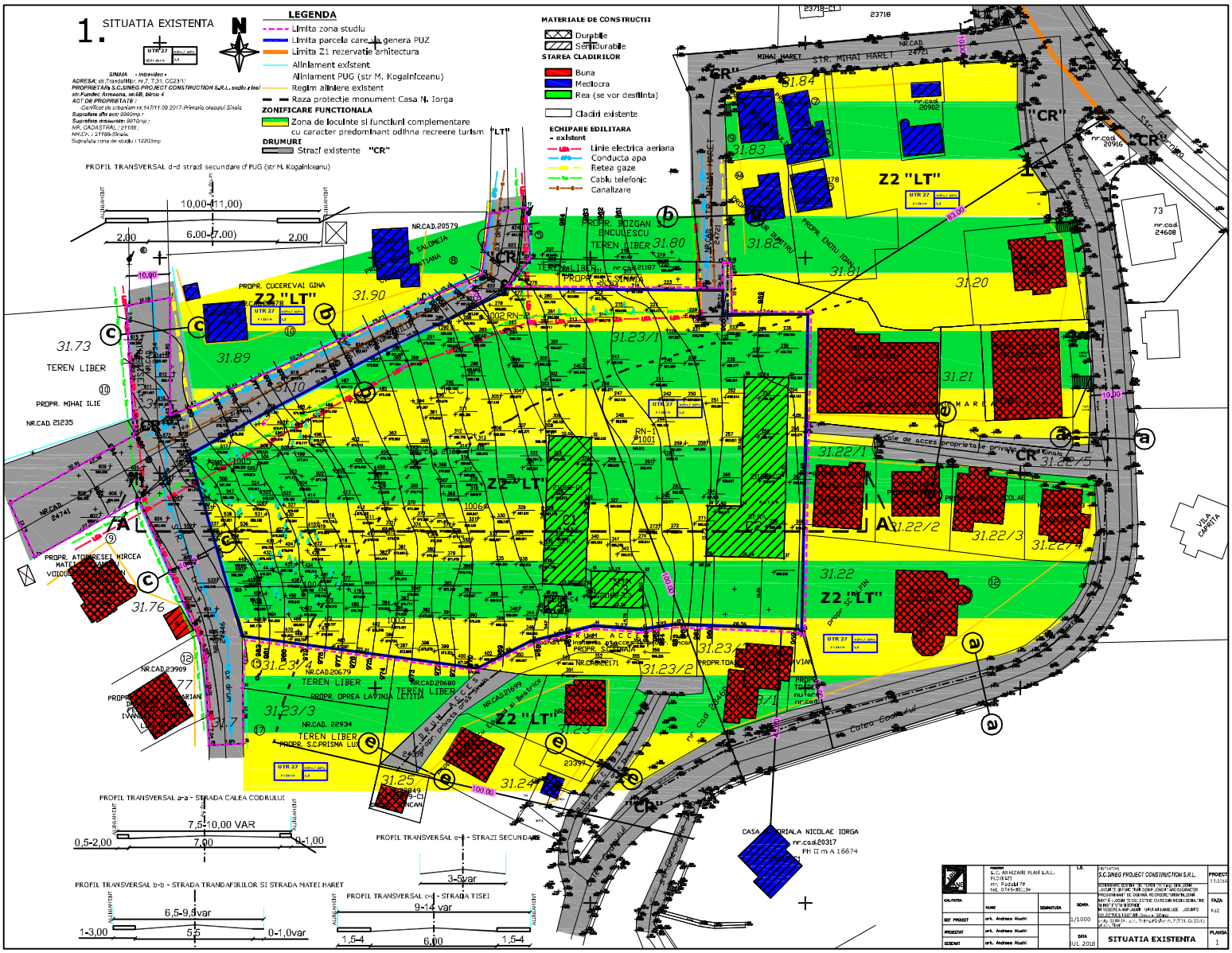
- Durabile
- Semidurabile

STAREA CLADIRILOR

- Buna
- Mediocra
- Rea (se vor desfiinta)
- Cladiri existente

ECHIPARE EDILITARA - existent

- Linie electrica aeriana
- Conducta apa
- Retea gaze
- Cablu telefonic
- Canalizare



			L.S.	INITIATOR: S.C.SINEG PROJECT CONSTRUCTION S.R.L.	PROIECT 3.7.2018
				PROIECTANT: S.C. ARHIZARE PLAN S.R.L. - CONTE DIFUZE TUR COMP. URBANISM ARCHITECTURA	
BeneficiarPUZ	NUME	SEMNATURA	SCARA	PROGRAMMAT DE SOINA, RECONSTRUIRE IN ZONA MATE A LOCUINE ECOLOGICE CU REGIM INCHIS DENATE DE INTERVENTII MINIME	FAZA
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi		1/1000	IN VECINATATEA MONUMENTULUI ARHEOLOGIE ...CONTE ECOLOGICE CU REGIM INCHIS DENATE	PUZ
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi			str. Trandafirilor nr.7, T31, C231	
DESENAT	arh. Andreea Aluchi		DATA IUL 2018	SITUATIA EXISTENTA	PLANSA 1