



R O M Â N I A
CONCILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

PIAȚA TRICOLORULUI,
TELEFON: 0245- 207600,

NR. 1, TÂRGOVIȘTE
FAX: 0245-207658

Urmarea cererii adresate de Olteanu Constantin Marian, cu domiciliul în București, sectorul 6, în calitate de proiectant, reprezentant a **Consiliul Județean Dâmbovița**, cu sediul în Târgoviște, Piața Tricolorului nr.1, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr.16723/24.08.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ TEHNIC AL ARHITECTULUI ȘEF

Nr. 1 /VIII/ din 24.08.2018

Pentru

**ACTUALIZARE, RECONFIGURARE, PLAN URBANISTIC ZONAL PADINA-PEȘTERA ȘI
A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

generat de imobilul: teren în suprafață de 350,43 ha, în comuna Moroeni, satul Dobrești, județul Dâmbovița, cu respectarea următoarelor condiții:

**Proiectant: INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE–DEZVOLTARE ÎN TURISM
BUCUREȘTI**

Beneficiar: CONCILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA, Piața Tricolorului nr. 1, Târgoviște;

Specialist cu drept de semnătură: urb. Constantin Marian OLTEANU (B,C,D,E);

Amplasare, delimitare, suprafață, zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul care urmează să fie reglementat: este amplasat în comuna Moroeni, județul Dâmbovița, extremitatea nordică a teritoriului administrativ, pe valea superioară a râului Ialomița, în zona montană înaltă, în vecinătatea zonelor turistice din județele Brașov (Moeciu) și Prahova (Bușteni). Arealul studiat aparține de zona satului Dobrești, la nord de barajul Bolboci (9 km). Trupul Padina se desfășoară de-a lungul Platoului omonim, cuprinzând și baza munților care mărginesc platoul. Trupul Peștera este situat la marginea golului alpin cuprinzând zona dintre hotelul Peștera și telecabina Peștera – Babele. Cele două trupuri sunt deservite de drumul județean DJ 714 și DN 71.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și servituirii: IS – Instituții publice și servicii de interes turistic;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U.: ;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Regim de amplasare pe parcele - izolat;

- Funcțiunea: IS – Instituții publice și servicii de interes general;
- Indicat. Urb. maximi;

IS - Instituții și servicii:

IStp – Subzona serviciilor de primire turistica – pensiuni;

POT = 20 %, CUT = 0,55 ; Rh = D+P+1+M, H max. = 10, SV = 25% ;

ISth – Subzona serviciilor de primire turistica – hoteluri;

POT = 20 %, CUT = 0,75 ; Rh = D+P+2+M, H max. = 12, SV = 25% ;

ISc – Subzona unităților de cult;

conf Anexa 2 din RGU, dar nu mai mult de 40%, Rh = D+P+2+M, H max. = 12;

ISsd – Subzona serviciilor și dotărilor publice de interes general;

conf Anexa 2 din RGU, dar nu mai mult de 40%, Rh = D+P+2+M, H max. = 12;

Isas – Subzona serviciilor destinate agrementului și sportului;

POT = 20 %, CUT = 0,75; Rh = D+P+2+M, H max. = 12, SV = 25% ;

SP – Spatii verzi, perdele de protecție:

SPP – Subzona spațiilor verzi cu rol ambiental și de protecție;

POT = 10 %, CUT = 0,1 ; Rh = P+M, H max. = 5 m, SV = 25% ;

SA – Zonă aferentă sportului și agrementului;

SAs – Activități sportive în sală sau în aer liber;

POT = 40 %, CUT = 0,7; Rh = P+M, H max. = 10 m, SV = 25% ;

SAds – Domeniul schiabil;

POT = 10%, CUT = 0,1; Rh = P+M, H max. = 5 m, SV = 25% ;

Suprafața spațiilor verzi amenajate pe fiecare parcelă va fi de minimum 25 % din suprafața totală a acesteia.

- Retrageri față de aliniament: conform **art. 23** din RGU , **art. 6.2. RLU** si plansei nr. 2.2.
12.1.1.9.1. Amplasarea cladirilor față de aliniament se face cu retragere obligatorie până la limita edificabilului stabilit prin planșa nr. 2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE" pentru fiecare parcela **Th** in parte.
12.1.1.9.2. Distanta dintre fronturile construite cu sau fara retrageri respectă regula art. 23 alin (2) din RGU.
- Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formărilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor. Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înaltimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de **3 m**.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu este de **1,90 m**, daca PUZ și/sau PUD, nu stabilește altfel.

Amplasarea construcțiilor și amenajările pe parcelele destinate subzonei Th se vor înscrie în limitele edificabilului stabilit in plansele nr. 2 si 2.2.

- Circulații și accese: Amplasamentul beneficiază de acces din DJ 714.

Toate construcțiile din subzona Th se autorizează numai dacă parcajele proprii se amenajează pe parcela proprie (în afara domeniului public) , numarul minim al acestora fiind indicat in plansele 2 si 2.2. pentru fiecare parcelă in parte.

Amenajarea de garaje pe parcelă se poate realiza numai la partea inferioară a clădirii, situație în care suprafața acestuia se include în suprafața construită a hotelului, dar se exclude în calcularea CUT.

- Amenajarea de garaje în clădiri anexă provizorii sau definitive pe amenajabilul parcelei se interzice.

- Echipare tehnico - edilitară: , se admite construirea de structuri de primire turistică în urmatoarele condiții :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual (la vile și hoteluri), care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de **30 m** între captări de apă și stațiile de epurare de tip Biosystem), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;

- În momentul realizării rețelelor centralizate publice pentru întreaga zonă, beneficiarii se obligă să - și racordeze construcțiile, potrivit regulilor stabilite de C.J. Dambovita;

- Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara pății carosabile a străzilor, indiferent de categoria acestora. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicatii, alte rețele.

- Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energi electrică și telefonie) se suportă în intregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului de la gestionarul de utilități ;

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției, de toate condițiile impuse prin avize de către instituțiile avizatoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **24.08.2018** se avizează **FAVORABIL** documentația de urbanism – PUZ, cu condițiile:

Acorduri Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.;
APM Dâmbovița, Ministerul Turismului, Parcul Natural Bucegi;

Avizul este valabil și se poate fundamenta obținerea HCL doar dacă se vor obține și transpune condițiile tuturor avizelor solicitate prin Cetățificatul de Urbanism.

Respectarea prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism; inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerilor finale, procesul de informare și consultare finalizâdu-se cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

Administrația Publică Locală va transmite la Consiliul Județean Dâmbovița, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism.

Lucrările de infrastructură (drumuri, circulații, poduri, alimentare cu apă, gaze, energie electrică, telefoane, comunicații, canalizare) vor intra în obligația investitorilor privați, persoane fizice/juridice sau asocieri între ei sau parteneriate cu autoritatea publică locală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. PUZ-ul va fi depus și la O.C.P.I. pentru actualizarea cărtii funciare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz și conf. art. 62, alin. 1) și 2) din Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplique măsurile ce se impun. În cazul unei documentații de rang superior aprobate (PUG), prevederile documentației PUZ aprobate pot fi anulate, înglobate, sau modificate, în funcție de caz. Documentația PUZ – aprobată, nu poate fi modificată printr-o documentație de rang inferior (PUD).

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației P.U.Z. de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare, o singură dată.

ARHITECT - SEF,
arh. Iulian VISANU



