CENTRUL DE CERCETARE PROIECTARE EXECUŢIE ŞI CONSULTING BUCUREŞTI S.R.L.
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ŞI URBANISM "ION MINCU" (ASOCIAT)
ROMANIA BUCUREŞTI 010014 SECTOR 1 STR. ACADEMIEI NR.18-20 CAM.1 TEL/FAX: 0213077190 CUI RO24927374 RC J40/169/2009 Capital social 3.500lei

# ACTUALIZARE, RECONFIGURARE PLAN URBANISTIC ZONAL PADINA-PEŞTERA ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

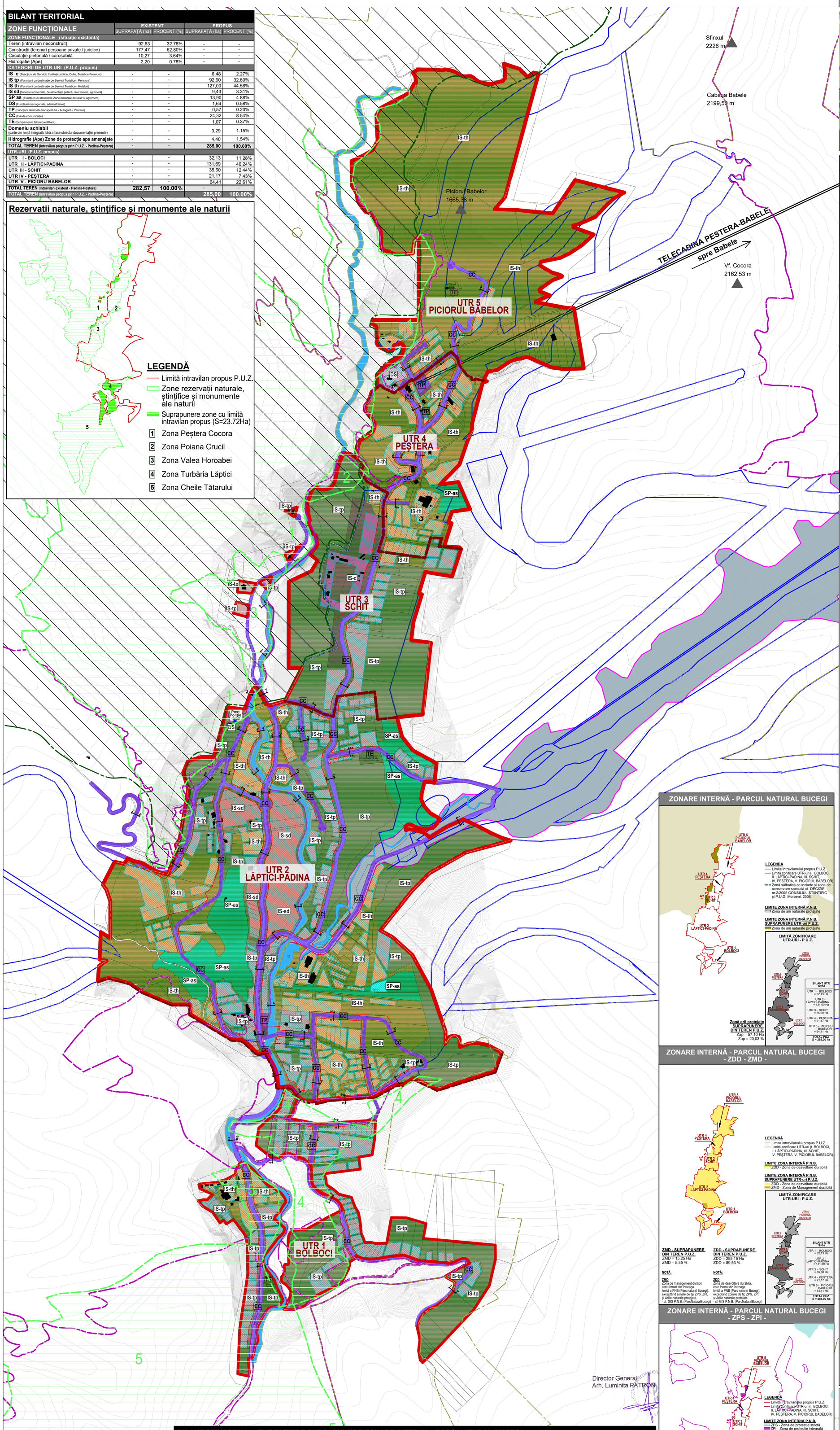
## PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ

## BILANŢ TERITORIAL

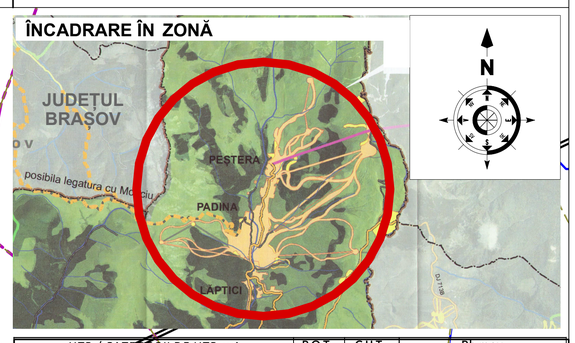
| ZONE FUNCŢIONALE | EXISTENT SUPRAFAŢĂ (ha) | EXISTENT PROCENT (%) | PROPUS SUPRAFAŢĂ (ha) | PROPUS PROCENT (%) |
|---|---|---|---|---|
| **ZONE FUNCŢIONALE (situaţie existentă)** | | | | |
| Teren (intravilan neconstruit) | 92,63 | 32.78% | - | - |
| Construcţii (terenuri persoane private / juridice) | 177,47 | 62.80% | - | - |
| Circulaţie pietonală / carosabilă | 10,27 | 3.64% | - | - |
| Hidrografie (Ape) | 2,20 | 0.78% | - | - |
| **CATEGORII DE UTR-URI (P.U.Z. propus)** | | | | |
| **IS c** (Funcţiuni de Servicii, Instituţii publice, Culte, Turistice-Pensiuni) | - | - | 6,48 | 2.27% |
| **IS tp** (Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Pensiuni) | - | - | 92,90 | 32.60% |
| **IS th** (Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Hoteluri) | - | - | 127,00 | 44.56% |
| **IS sd** (Funcţiuni comerciale, de alimentaţie publică, divertisment, agrement) | - | - | 9,43 | 3.31% |
| **SP as** (Funcţiuni cu destinaţie Zonei naturale de loisir şi agrement) | - | - | 13,90 | 4.88% |
| **DS** (Funcţiuni manageriale, administrative) | - | - | 1,64 | 0.58% |
| **TP** (Funcţiuni destinate transportului - Autogară / Parcare) | - | - | 0,57 | 0.20% |
| **CC** (Căi de comunicaţie) | - | - | 24,32 | 8.54% |
| **TE** (Echipamente tehnico-edilitare) | - | - | 1,07 | 0.37% |
| **Domeniu schiabil** (parte din limită integrată, fără a face obiectul documentaţiei prezente) | - | - | 3,29 | 1.15% |
| **Hidrografie (Ape) Zone de protecţie ape amenajate** | - | - | 4,40 | 1.54% |
| **TOTAL TEREN (intravilan propus prin P.U.Z. - Padina-Peştera)** | - | - | **285,00** | **100.00%** |
| **UTR-URI (P.U.Z. propus)** | | | | |
| **UTR I - BOLOCI** | - | - | 32,13 | 11,28% |
| **UTR II - LĂPTICI-PADINA** | - | - | 131,69 | 46,24% |
| **UTR III - SCHIT** | - | - | 35,60 | 12,44% |
| **UTR IV - PEŞTERA** | - | - | 21,17 | 7,43% |
| **UTR V - PICIORU BABELOR** | - | - | 64,41 | 22,61% |
| **TOTAL TEREN (intravilan existent - Padina-Peştera)** | **282,57** | **100.00%** | - | - |
| **TOTAL TEREN (intravilan propus prin P.U.Z. - Padina-Peştera)** | - | - | **285,00** | **100.00%** |

## Rezervatii naturale, ştinţifice şi monumente ale naturii



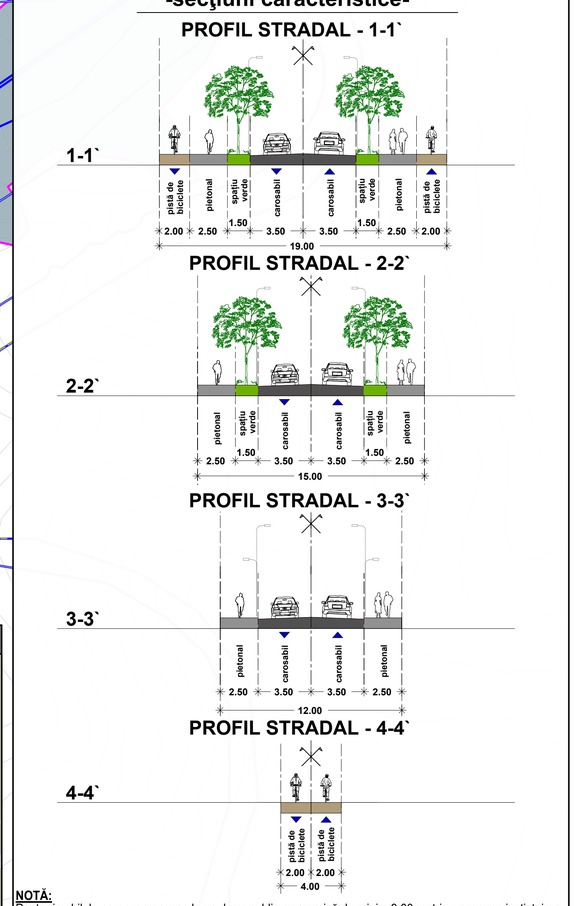




## ÎNCADRARE ÎN ZONĂ




| UTR / CATEGORII DE UTR-uri | P.O.T. | C.U.T. | Rh max |
|---|---|---|---|
| **UTR 1 - BOLBOCI** | | | |
| **IS tp** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Pensiuni | 30% | 0,9 | S+D+P+3E+M (acoperiş şarpantă) |
| **IS th** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Hoteluri | 40% | 0,9 | S+D+P+3E+M (acoperiş şarpantă) |
| **TE** - Echipamente tehnico-edilitare | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **CC** - Căi de comunicaţie | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **UTR 2 - LĂPTICI-PADINA** | | | |
| **IS sd** - Funcţiuni comerciale,de alimentaţie publică, divertisment, agrement | 50% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **IS tp** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Pensiuni | 40% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **IS th** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Hoteluri | 30% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **SP as**- Funcţiuni cu destinaţie Zonei naturale de loisir şi agrement | 30% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **TE** - Echipamente tehnico-edilitare | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **T P** - Funcţiuni destinate transportului (Autogară / Parcare) | 50% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **CC** - Căi de comunicaţie | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **DS** - Funcţiuni manageriale, administrative | 20% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **UTR 3 - SCHIT** | | | |
| **IS c** - Funcţiuni de Servicii, Instituţii publice, Culte, Turistice-Pensiuni | 30% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **IS tp** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Pensiuni | 40% | 0,9 | S+D+P+3E+M (acoperiş şarpantă) |
| **IS th** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Hoteluri | 30% | 0,9 | S+D+P+3E+M (acoperiş şarpantă) |
| **CC** - Căi de comunicaţie | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **UTR 4 - PEŞTERA** | | | |
| **IS th** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Hoteluri | 30% | 0,9 | S+D+P+3E+M (acoperiş şarpantă) |
| **SP as** - Funcţiuni cu destinaţie Zonei naturale de loisir şi agrement | 30% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **TP** - Funcţiuni destinate transportului (Autogară / Parcare) | 50% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **CC** - Căi de comunicaţie | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **UTR 5 - PICIORUL BABELOR** | | | |
| **IS th** - Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Hoteluri | 30% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |
| **TE** - Echipamente tehnico-edilitare | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **CC** - Căi de comunicaţie | - | - | Conform studiilor de specialitate |
| **DS** - Funcţiuni manageriale, administrative | 20% | 0,7 | S+D+P+2E+M (acoperiş şarpantă) |

## Organizarea profilelor stradale -secţiuni caracteristice-




**NOTĂ:**
Pentru imobilele care nu au acces la un drum public cu ampriză de minim 9.00 metri se propune instituirea interdicţiei temporare de construire până la elaborare, avizarea şi aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în condiţiile legii. Prin planul urbanistic zonal (PUZ) vor fi prevăzute şi reglementate căile de comunicţie care vor avea o ampriză totală recomandată de minim 9.00 metri.

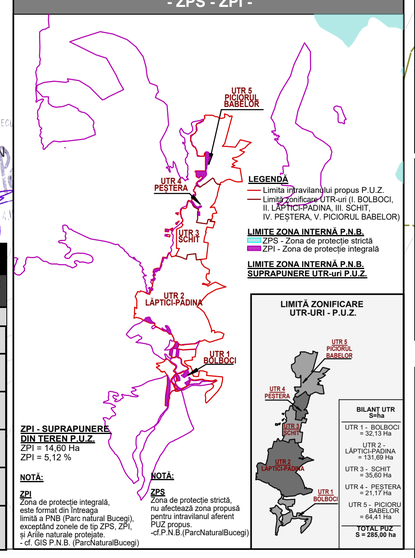
## ZONARE INTERNĂ - PARCUL NATURAL BUCEGI




## ZONARE INTERNĂ - PARCUL NATURAL BUCEGI - ZDD - ZMD -




## ZONARE INTERNĂ - PARCUL NATURAL BUCEGI - ZPS - ZPI -




## LEGENDĂ

### LIMITE
- Limita intravilanului propus - S=285.00 ha
- Limita intravilanului existent - S=282.57 ha
- Limita edificabil
- Zonă liberă Non Aedificandi
- Limită zonificare UTR-uri (I. BOLBOCI, II. LĂPTICI-PADINA, III. SCHIT, IV. PEŞTERA, V. PICIORUL BABELOR)
- Limită aliniere propusă
- Zonă management durabil (ZMD)
- Zonă dezvoltare durabilă (ZDD)
- Zonă protecţie integrală (ZPI)

### LIMITE ZONA INTERNA A PARCULUI NATURAL BUCEGI
- Zonă sălbatică ce include şi zona de conservare specială cf. DECIZIE nr.2/2005 CONSILIUL ŞTIINŢIFIC şi P.U.G. Moroeni, 2006
- Zone rezervaţii naturale, ştinţifice şi monumente ale naturii (1-Peştera Cocora, 2-Poiana Crucii, 3-Valea Horoabei, 4-Turbăria Lăptici, 5-Cheile Tătarului) limite cf.Ministerul Mediului

### INFRASTRUCTURĂ
- Traseu transport pe cablu existent (Telecabina Babele-Peştera 1910m)
- Marcaj secţiune profil stradal propus
- Post Local de POLIŢIE

### HIDROGRAFIE
- Lacul Bolboci / Iazuri
- Râul Ialomiţa şi afluenţi
- Zonă de protecţie în lungul cursurilor de apă

### PARCELAR
- Loturi cadastrale
- Limită domeniu schiabil (zonă care va face obiectul altei documentaţii)
- Loturi cu exproprieri în vederea noului profil de drum propus

### CONSTRUCŢII
- Construcţii existente

### CATEGORII - UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ
- **UTR - IS th -** Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Hoteluri
- **UTR - IS tp -** Funcţiuni cu destinaţie de Servicii Turistice - Pensiuni
- **UTR - IS sd-** Funcţiuni comerciale,de alimentaţie publică,divertisment, agrement
- **UTR - IS c -** Funcţiuni de servicii, instituţii publice, culte, turistice-pensiuni
- **UTR - SP as -** Funcţiuni destinate zonei naturale de loisir şi agrement
- **UTR - DS -** Funcţiuni manageriale, administrative
- **UTR - TP -** Funcţiuni destinate transportului (Autogară / Parcare)
- **UTR - TE -** Echipamente tehnico-edilitare
- **UTR - CC -** Căi de comunicaţie

## NOTĂ:

Reţelele de utilităţi fac obiectul unor alte studii tehnice aflate în curs de elaborare. Informatiile referitoare la utilitatile necesare se vor mentiona in studiile respective, care nu fac obiectul documentaţiei de urbanism ,,Actualizare PUZ Padina-Peştera''.

În Staţiunea Turistică Padina – Peştera nu se vor introduce specii noi de arbori şi arbuşti în interiorul ariei protejate. Se vor folosi doar specii indigene pentru conservarea valorii peisagistice şi a capitalului natural existent.

## BILANŢ TERITORIAL - EVIDENŢIERE SUPRAPUNERE ZONARE INTERNA - PARC NATURAL BUCEGI

| Nr. Crt. | UTR | | | Zona - ZDD (suprapunere teren studiu) | | Zona - ZPI (suprapunere teren studiu) | | Zona - ZPS (suprapunere teren studiu) | | Zona - ZMD (suprapunere teren studiu) | | Zona - SIT NATURA 2000 (suprapunere teren studiu) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Suprafaţă - Ha | Procent | UTR | Suprafaţă - Ha | Procent | Suprafaţă - Ha | Procent | Suprafaţă - Ha | Procent | Suprafaţă - Ha | Procent | Suprafaţă - Ha | Procent |
| 1 | **32.13** | **11,28%** | **BOLBOCI** | 25.91 | 9.09% | 6.02 | 2.11% | 0.0 | 0,00% | 1.53 | 0.54% | 20.8% | 64.74% |
| 2 | **131.69** | **46,24%** | **LĂPTICI - PADINA** | 124.47 | 43.76% | 3.15 | 1.10% | 0.0 | 0,00% | 6.62 | 2.32% | 2.21% | 1.68% |
| 3 | **35.60** | **12,44%** | **SCHIT** | 24.74 | 8.64% | 0.90 | 0.32% | 0.0 | 0,00% | 3.59 | 1.25% | 1.35% | 3.81% |
| 4 | **21.17** | **7,43%** | **PEŞTERA** | 20.52 | 7.20% | 0.63 | 0.22% | 0.0 | 0,00% | 0.0 | 0.00% | 2.37% | 11.20% |
| 5 | **64.41** | **22,61%** | **PICIORU BABELOR** | 59.51 | 20.84% | 3.90 | 1.37% | 0.0 | 0.00% | 3.51 | 1.23% | 30.37% | 47.15% |
| **TOTAL (Suprafaţă PUZ)** | **285,00** | **100,00%** | **TOTAL (suprapunere ZONE - PUZ)** | **255.15** | **89,53%** | **14.60** | **5,12%** | **0.0** | **0,00%** | **15.25** | **5.35%** | **57.1** | **20,03%** |

| VERIFICATOR/EXPERT | NUME | SEMNĂTURĂ | CERINŢĂ | REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA |
|---|---|---|---|---|
| NUMELE FIRMEI / NUME PRIECTANT | **Proiectant General: CENTRUL DE CERCETARE PROIECTARE EXECUŢIE ŞI CONSULTING BUCUREŞTI S.R.L. - UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ŞI URBANISM "ION MINCU"** **Proiectant de Specialitate: S.C.TOO ARCHITECTS S.R.L.** Str.Vasile Conta, nr. 9, Sector 2, Bucureşti ,40/3293/11.03.2009 | | BENEFICIAR: **JUDEŢUL DÂMBOVIŢA prin CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA** | PROIECT nr. 336/ 22.10.10.2020 |
| DIRECTOR | NUME: **director arh. LUMINITA PATRON** | SEMNĂTURĂ | SCARA 1:5000 — TITLUL PROIECTULUI: **PLAN URBANISTIC ZONAL („ACTUALIZARE, RECONFIGURARE PLAN URBANISTIC ZONAL PADINA-PEŞTERA ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT")** | 20.5/2020/ 26.10.2020 ETAPA III P.U.Z. |
| SEF PROIECT | **prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU** | | | |
| PROIECT / DESENAT | **dr. urb. arh. GEORGE-GABRIEL MARIN** **stg. urb. ELENA GOGEAN** **stg. urb. ALEXANDRU-GABRIEL MILEA** **urb. MARILENA BRASTAVICEANU** | | DATA FEBRUARIE 2024 — TITLUL PLANŞEI: **PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ** | NR. PLANŞA U07 |
| VERIFICAT | **prof. dr. arh. TIBERIU FLORESCU** | | SOFT LICENŢIAT UTILIZAT: ALLPLAN NEMETSCHEK 2018 | |

FORMAT PLANŞĂ - 594 x 1189mm (A0) SCARA : 1 / 5000