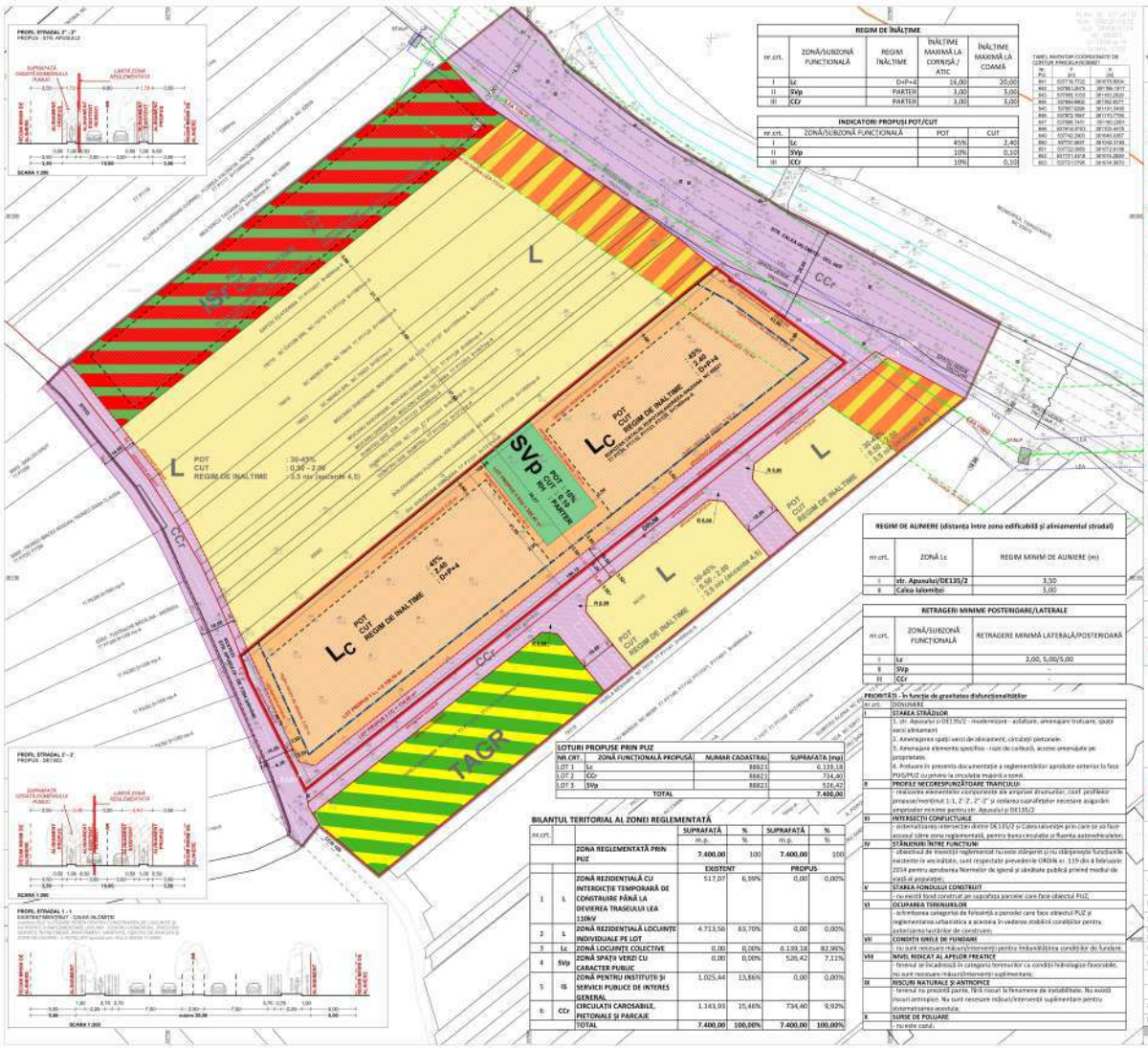

REGIM DE ÎNĂLȚIME				
nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / ATIC	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ
I	Lc	D+P+4	14,00	20,00
II	SVp	PARTER	3,00	3,00
III	CCr	PARTER	3,00	3,00

INDICATORI PROPUSI POT/CUT			
nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	Lc	45%	2,40
II	SVp	10%	0,10
III	CCr	10%	0,10

TABEL INVENTAR COORDONATE DE CONTUR PARCELA/CADASTRU		
Nr. PCT	Y [m]	X [m]
841	557976.7722	381975.8904
842	557981.0875	381986.1877
843	557985.6103	381995.0520
844	557984.6802	381996.8577
845	557977.0206	381991.9498
846	557973.7847	381975.7706
847	557986.1410	381960.2267
848	557978.8793	381926.4473
849	557942.0900	381949.0907
850	557757.4847	381950.5148
851	557732.0855	381972.8198
852	557721.6918	381976.2829
853	557721.0256	381974.3870

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

NUMĂR PLANȘĂ **PLANȘA 4** SCARA 1:500

LEGENDĂ

LIMITE
- limita zonei reglementată prin PUZ (zona care face obiectul PUZ)
- limita zonei studiată prin PUZ ca vecinătate (fără valoare de reglementare urbanistică)
- limita intravilan existent

ZONIFICARE

FUNCȚIUNI PROPUSE (ÎN ZONA REGLEMENTATĂ)
- Lc - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE
- CCr - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
- SVp - ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC

FUNCȚIUNI MENTINUTE (ÎN ZONA STUDIATĂ - CU ROL ILUSTRATIV)
- L - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA DEVIEREA TRASEULUI LEA 110 kV
- L - ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE PE LOT
- CCr - CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE ȘI PARCAJE
- IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE, SERVICIILOR ȘI ACTIVITĂȚILOR DE TIP RECREATIV (CONF. PUZ DAPA IMPEX COM SRL)
- TAGR - TERENURI AGRICOLE REZERVATE ALTOR FUNCȚIUNI - PENTRU LOCUINȚE

REGLEMENTĂRI - RETRAGERI MINIME, REGIM MINIM DE ALINIERE, ALINIAMENTE
- ALINIAMENT EXISTENT
- ALINIAMENT PROPUS
- REGIM MINIM DE ALINIERE
- ZONĂ EDIFICABILĂ
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN PROPUSĂ PENTRU CEDARE CĂTRE DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR (LOT 2 - 734,40 m²)

RETELE, ZONE DE PROTECȚIE EXISTENTE
- LEA 110kV
- CULOAR DE TRECERE LEA 110kV - 37,00 m (construire condiționată de avizul operatorului)

ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ (cu vecinătate) : **31.890,55 m²**
ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ (NC68021) : **7.400,00 m²**

PARCELA REGLEMENTATĂ, CU NUMĂRUL CADASTRAL **68021** este amplasată în Județul Dâmbovița, municipiul Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 98. Parcela **nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice sau din zone protejate**, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Identității Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis / 13.II.2015).

Accesul în incinta zonei reglementată se realizează din drumurile administrate de UAT Târgoviște, amplasate în intravilanul localității: **Calea Ialomiței și strada Apaului.**

"ZONA PROPUSĂ PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSĂ DIN PARCELA CU NR. CAD. 68021 cu suprafața de 7.400,00 m². Parcela reglementată este situată în intravilanul municipiului Târgoviște, UTR 14 și pe categoria de folosință arabil.
Din zona studiată se excludete din parte parcelele din intravilanul mun. Târgoviște, situate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice și în domeniul public. Suprafața totală a zonei studiate pe vecinătate, în vederea identificării structurii funcționale a țesutului și a elementelor naturale și antropice generatoare de zone protejate/restricții de construire, este de 31.890,55 m².

Reglementările urbanistice reprezentate în zona studiată au rol ilustrativ, orientativ și nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizațiilor de construire.

Regimul de înălțime propus pentru zona **Lc**, respectiv D+P+4 ataşe este cu cel mult 1 nivel peste reglementările urbanistice în vigoare, conf. PUZ "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE: LOCUINȚE - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICE, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONA DE CAZARE - 5 HOTELURI" aprobat prin HCL nr.38/29.11.2006 și PUZ aprobat "CONSTRUIRE CENTRU PENTRU ACTIVITĂȚI RECREATIVE" BENEFICIAR: DAPA IMPEX COM S.R.L., respectiv:
- regim de înălțime zona L : P+2+M (cu acoperișurile P+2+M)
- regim de înălțime zona CC : P+5+M
- regim de înălțime zona ISr : P+4E

Analiza în vedere legală ce în prezidată vecinătate nu există alte clădiri edificate amplasate alăturat, de oricare parte a străzii, conf. **HG525/1996, art. 31, alin. 1 şi**, în consecinţă, nu există o înălţime medie a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, regimul de înălţime propus pentru **zona Lc (D+P+4) respectă prevederile legale în vigoare. Destinaţiile clădirilor propuse vo avea rol tehnic, pentru asigurarea numărului minim necesar de locuri de parcare.**

Prin zona funcţională propusă **SVp** se asigură suprafaţa de spaţiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafaţa totală a teritoriu, respectând ordinul legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor.

Reglementările urbanistice reprezentate în zona studiată au rol ilustrativ, orientativ și nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizațiilor de construire.

"Prezentul document semnat este valabil în urma de prezenta verificare - Legea nr. 455/2001 privind semnatura electronica"

Constantin Arcadie

Semnat digital de Constantin Arcadie
Data: 2025.07.11 12:07:14 +03'00'

LOTURI PROPUSE PRIN PUZ			
NR. CRT.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ	NUMAR CADASTRAL	SUPRAFAȚA (mp)
LOT 1	Lc	68021	6.110,18
LOT 2	CCr	68021	734,40
LOT 3	SVp	68021	555,42
TOTAL			7.400,00

BILANTUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATĂ						
nr.crt.			SUPRAFAȚĂ m.p.	%	SUPRAFAȚĂ m.p.	%
		ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ	7.400,00	100	7.400,00	100
			EXISTENT		PROPUS	
1	L	ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA DEVIEREA TRASEULUI LEA 110kV	517,07	6,99%	0,00	0,00%
2	L	ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE PE LOT	4.713,56	63,70%	0,00	0,00%
3	Lc	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE	0,00	0,00%	6.139,18	82,96%
4	SVp	ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC	0,00	0,00%	526,42	7,11%
5	IS	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL	1.025,44	13,86%	0,00	0,00%
6	CCr	CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE ȘI PARCAJE	1.143,93	15,46%	734,40	9,92%
		TOTAL	7.400,00	100,00%	7.400,00	100,00%

REGIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și alinamentul stradal)		
nr.crt.	ZONĂ Lc	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)
I	str. Apaului/DE135/2	3,50
II	Calea Ialomiței	3,00

RETRAGERI MINIME POSTERIGARE/LATERALE		
nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ/POSTERIOARĂ
I	Lc	2,00; 5,00/5,00
II	SVp	-
III	CCr	-

PRIORITĂȚI - în funcție de gradelatea disfuncționalităților	
nr.crt.	DOMENIU
I	STAREA STRĂZILOR 1. str. Apaului o DE135/2 - modernizare - asfaltare, amenajare trotuare, spații verzi alinamente 2. Amenajare spații verzi de alinament, circulații pietonale. 3. Amenajare elemente specifice - rase de carbacă, acoste amenajate pe proprietate. 4. Prelucrare în prezenta documentație a reglementărilor aprobate anterior la faza PUG/PUZ cu privire la circulația majoră a zonei.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI - realizarea elementelor componente ale amprizei drumurilor, conf. profilelor propuse/menținut 1-1, 2'-2', 3'-3' și evitarea supraînălțărilor necesare asigurării amprizelor minime pentru str. Apaului și DE135/2
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE - eliminarea/ameliorarea intersecției dintre DE135/2 și Calea Ialomiței prin care se va face accesul către zona reglementată, pentru buna circulație și fluența autovehiculelor.
IV	STĂNILEȘTI INTRE FUNCȚIUNI - obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit și nu stânjenește funcțiunile existente în vecinătate, sunt respectate prevederile ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT - nu există fond construit pe suprafața parcelei care face obiectul PUZ;
VI	OCUPAREA TERENURILOR - schimbarea categoriei de folosință a parcelei care face obiectul PUZ și reglementarea urbanistica a acesteia în vederea stabilirii condițiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire;
VII	CONDITII GRELE DE FUNDARE - nu sunt necesare măsuri/intervenții pentru îmbunătățirea condițiilor de fundare;
VIII	NIVEL REDUS AL APELOR FREATICE - terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile, nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare;
IX	RESURSE NATURALE ȘI ANTROPICE - terenul nu prezintă pierderi, fără riscul la fenomene de instabilitate. Nu există resurse antropice. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia.
X	SURSE DE POLUARE - nu este cazul.

GWT ARCHITECTURE URBAN PLANNING CONSULTANCY

NUMĂR PROJECT 1291/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
TITLU PLANȘĂ	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
NUMĂR PLANȘĂ	PLANȘA 4 — SCARA 1:500

SPECIALITATE	NUME	SEMNĂTURĂ	ȘTAMPILĂ
MANAGEMENT PROJECT	ec. Diana CĂLINESCU		
SEF PROJECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU		
PROIECTAT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU		
	urb. Mihai NICOLESCU		
REDACTAT:	urb. Mihai NICOLESCU		
DATĂ PROJECT	VI.2025	NUMAR REVIZIE REV I	DATĂ IMPRIMARE II.2025