

Memoriu general

PLAN URBANISTIC ZONAL

*“SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC
(ACTUALIZARE PUZ)”*

STRADA MAIOR BREZIȘEANU EUGEN, NR.1

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

IANUARIE 2026



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

FOAIE DE CAPĂT
DENUMIRE PROIECT

**PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.- , SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE
EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)”**

BENEFICIAR ILIEȘ RADU CĂLIN ȘI ILIEȘ CRISTINA

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 888 din 21.10.2025

NR. PROIECT U76

PROIECTANT GENERAL S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA IANUARIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT COMPLEX ing.urb. Silviu CIOFLEC

COORDONATOR DOCUMENTAȚIE urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU

COLECTIV DE ELABORARE urb. Andreea ROMAN

ing.urb. Silviu CIOFLEC



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul PUZ.....	5
1.3. Surse documentare.....	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Evoluția zonei.....	7
2.2. Încadrarea în localitate.....	8
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	9
2.4. Circulația.....	13
2.5. Ocuparea terenurilor.....	14
2.6. Echipare edilitară.....	14
2.7. Probleme de mediu.....	15
2.8. Opțiuni ale populației.....	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	15
3.2. Prevederi ale PUG.....	16
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	18
3.4. Modernizarea circulației.....	19
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	19
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	21
3.7. Protecția mediului.....	21
3.8. Obiective de utilitate publică.....	21
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	22
4.1. Strategia de dezvoltare urbană.....	22
4.2. Potențial de dezvoltare.....	22
4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ – teritoriale.....	23
4.4. Categoriile de costuri.....	23
5. ANEXE.....	25



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. PRESCRIPTII GENERALE

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

PIESE DESENATE

U01. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU-ORTOFOTOPLAN

U02. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU-HARTA MILITARĂ

U03. ÎNCADRAREA ÎN PUG

U1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

U3. MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ

U4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

U5. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire	SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)
Amplasament	STR. MAIOR BREZIȘEANU EUGEN, NR.1
Număr cadastral	73930
Beneficiar	ILIEȘ RADU CĂLIN ȘI ILIEȘ CRISTINA
Proiectant General	AREAL DESIGN S.R.L.
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	IANUARIE 2026

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea legii nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului și în baza Certificatului de Urbanism nr. 888 din 21.10.2025.

Terenul care face obiectul prezentei documentații PUZ, identificat cu numărul cadastral 73930 este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, județul Dâmbovița, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și conform Legii nr. 124/2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor, și are o suprafață de 235 mp conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2609 din 25.11.2022 și Extras de carte funciară pentru informare nr. 138541/13.10.2025.

Principalul obiectiv al prezentei documentații îl reprezintă stabilirea condițiilor de schimbare a destinației construcției existente, din locuință în cabinet stomatologic, în municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în cadrul imobilului identificat cu numărul cadastral 73930.

Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Schimbare destinație construcție existentă din locuință în cabinet stomatologic (actualizare PUZ)” pe terenul având numărul cadastral 73930 și înscris în cartea funciară numărul 73930, amplasat în str. Maior Brezișeanu Eugen, nr.1, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în suprafață de 235 mp.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric “Situl urban Calea Domnească” (Calea Domnească până la intersecția cu Nicolae Filipescu, cu ambele fronturi de



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

clădiri, str. Stelea, str. Rapsodiei, str. Revoluției, str. Grigore Alexandrescu, str. Cetății, str. Liniștii, str. Maior Brezișeanu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Mihai Bravu, Iazul Morilor până la str. Umbrei, până la limita posterioara a loturilor de pe străzile enumerate) înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

Servituți: nu este cazul.

Categoria de folosință a terenului care face obiectul documentației PUZ, identificat cu nr. cadastral 73930 este curți-construcții, conform Certificatului de Urbanism nr. 888 din 21.10.2025.

1.2. Obiectul PUZ

- *Solicitări ale temei program*

Tema-program, respectiv prezenta documentație, are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal „SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)”, Strada Maior Brezișeanu Eugen, nr.1, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei-program, Primăria municipiului Târgoviște a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism Nr. 888 din 21.10.2025, realizarea unui P.U.Z în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare*

Elaborarea PUZ se va realiza în baza unei documentații de urbanism PUZ conform art.32, alin1, lit.c, coroborat cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism-permisiuni și restricții –necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme: organizarea rețelei stradale, zonificarea funcțională a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există), măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există), menționarea obiectivelor de utilitate publică; masuri de protecție a mediului, reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții incluse în RLU aferent PUZ.

Scopul final al implementării proiectului „Schimbare destinație construcție existentă din locuință în cabinet stomatologic (actualizare PUZ)” îl constituie reglementarea suprafeței de 235 mp aferente imobilului cu număr cadastral 73930, în vederea stabilirii unui cadru urbanistic coerent pentru funcțiunea propusă.



1.3. Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize solicitate în CU (studiu geotehnic) și se vor propune soluții pentru corelarea acestora.

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare referitoare la amplasament:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște în curs de avizare;
- Certificatul de Urbanism numărul 888 din 21.10.2025;
- Planurile cadastrale aferente intabulării în cartea funciară;
- Planul topografic în sistem STEREO 70 vizat de O.C.P.I. Dâmbovița conform Procesului-Verbal de recepție nr. 1534/ 16/12/2025;
- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Vizite pe teren;
- Procedura de informare a publicului:
 - Anunț privind intenția de elaborare nr. 57/126389 din 20.11.2025
 - Anunț privind etapa de elaborare propuneri nr. 57/19396 din 23.02.2026.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

La întocmirea documentației Plan Urbanistic Zonal „SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)” s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare care să asigure o bază de plecare pentru propunerile cuprinse în acesta.

Astfel, se vor elabora:

- Studiul geotehnic
- Plan de situație (ridicare topo) vizat OCPI

- *Legislație aplicabilă*
- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;



- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată)
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în partea central-nordică a municipiului Târgoviște (UTR nr. 9), pe strada Maior Brezișeanu Eugen nr. 1, într-un areal urban consolidat, caracterizat prin funcțiuni rezidențiale, servicii și dotări publice. Evoluția acestei zone reflectă dezvoltarea organică a orașului în proximitatea centrului istoric și a cartierelor tradiționale. Zona aparține unui front construit compact, cu o morfologie specifică țesutului rezidențial individual și colectiv format în secolul XX, în zona de protecție a monumentului istoric “Situl urban Calea Domnească”, înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

- *Date privind evoluția zonei*

Strada Maior Brezișeanu Eugen reprezintă un front istoric de locuire format în a doua jumătate a secolului al XIX-lea și prima jumătate a secolului XX, caracterizat prin parcelări regulate și case individuale sau locuințe colective. Zona s-a dezvoltat inițial ca extensie rezidențială a orașului, cu locuințe și grădini integrate treptat în structura urbană odată cu modernizarea rețelelor de circulație și a dotărilor urbane. Prezența unor imobile valoroase, precum Casa preotului Ion Vătășescu sau Casa Nicolae Câmpeanu, confirmă caracterul consolidat și vechi al cartierului. În perioada postbelică și până în anii 1990, zona și-a menținut funcțiunea rezidențială, cu apariția punctuală a unor servicii mici, iar după 2000 a cunoscut o tendință de



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro

modernizare și diversificare funcțională, prin conversii limitate, dezvoltări de mici servicii, cabinete medicale și creșterea valorii parcelelor apropiate de centrul orașului.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Zona prezintă o morfologie urbană specifică țesutului rezidențial tradițional, cu parcele regulate, front relativ continuu la stradă, curți interioare și un raport echilibrat între suprafețele construite și cele neconstruite. Caracterul urban este preponderent rezidențial, completat în timp de intervenții contemporane de modernizare și de conversii funcționale, menținându-se coerența în raport cu structura istorică a municipiului.

Amplasamentul se află în perimetrul de protecție al ansamblului istoric al Târgoviștei, ceea ce impune păstrarea scării volumetrice, atenție sporită la integrarea arhitecturală și compatibilitate funcțională cu fondul construit existent. Evoluția zonei reflectă adaptarea unui țesut urban matur la nevoile actuale ale orașului, prin diversificarea serviciilor și revitalizarea fondului locativ.

- *Potențial de dezvoltare*

Zona beneficiază de accesibilitate urbană foarte bună, fiind conectată direct la trama stradală a municipiului și situată la distanță redusă de centrul administrativ și comercial. Perimetrul prezintă o capacitate ridicată de integrare a serviciilor urbane moderne, datorită dotărilor existente, accesibilității pietonale bune și proximității transportului public. Având în vedere predominanța funcțiunilor rezidențiale și mixte, conversia construcției existente într-un cabinet stomatologic reprezintă o funcțiune compatibilă, cu impact redus asupra vecinătăților. Zona are potențial pentru consolidarea funcțiunilor de servicii medicale de proximitate, a activităților conexe și pentru îmbunătățirea calității vieții la nivelul cartierului prin introducerea unor dotări care deservesc comunitatea locală.

2.2. Încadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Zona care face obiectul prezentei documentații se află în sudul municipiului, în interiorul intravilanului, într-o zonă preponderent rezidențială.

Amplasamentul, identificat prin număr cadastral 73930, este delimitat de următoarele vecinătăți:

-nord-vest: teren proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (NC 75370)

-nord-est, sud, sud-vest: domeniu public

-est: Strada Maior Brezișeanu Eugen

Forma amplasamentului este poligonală. Terenul studiat este ocupat de o construcție având regimul de înălțime parter.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

- *Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar și servirii cu instituții de interes general*

Amplasamentul de pe strada Maior Brezișeanu Eugen nr. 1 este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, într-o zonă urbană consolidată cu funcțiuni rezidențiale și servicii beneficiind de acces facil la rețeaua stradală locală și la principalele artere care conectează cartierul cu centrul orașului. Infrastructura rutieră a străzii este modernizată, asigurând condiții corespunzătoare pentru circulația auto și pietonală.

Construcția existentă este una nouă, edificată cu funcțiunea de locuință, fiind deja racordată la toate utilitățile edilitare: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, fapt ce permite preluarea integrală a infrastructurii pentru noua funcțiune propusă, respectând cerințele tehnice specifice unui cabinet stomatologic. Nu sunt necesare extinderi ale rețelelor, ci doar adaptări interioare ale instalațiilor în conformitate cu reglementările sanitare și profesionale aplicabile domeniului medical.

Amplasamentul se află la o distanță accesibilă față de instituțiile de interes public ale municipiului (unități medicale, instituții educaționale, servicii sociale și comerciale) asigurând integrarea adecvată a funcțiunii de cabinet stomatologic în contextul urban.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul municipiului Târgoviște este situat în unitatea majoră de relief Câmpia Română, subunitatea Câmpia Târgoviștei (Câmpie Piemontană).

Câmpia Română ocupă partea sudică a țării, fiind cea mai întinsă unitate de câmpie a României cu o evoluție strâns legată de Dunăre, care o limitează în vest, sud și est.

Câmpia Târgoviștei se prezintă ca un ansamblu de interfluvii plane și largi cu o pantă medie de 0,1-0,15% și podurile interfluviale cu lățimi de 4-5 km.

În cadrul acestei unități se disting zone cu relief plan și stabil, specific podurilor teraselor, și zone cu panta variabilă, uneori afectate de fenomene de instabilitate, ce caracterizează fruntea teraselor. De asemenea relieful plan al terasei este întrerupt de eroziunea rețelei hidrografice din zonă sau este ușor modificat de acțiunea antropică (deblee, ramblee, excavații, șanțuri, valuri de pământ sau depozite cu umplutură).

- **Geomorfologia**

Din punct de vedere geomorfologic, UAT Târgoviște se dezvoltă pe terasele înaltă, superioară, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița, respectiv terasa inferioară de pe partea stângă a râului Dâmbovița. Sistemul de terase pe care este amplasat orașul se prezintă astfel:

- Terasa înaltă, cu o dezvoltare redusă la limita de vest cu comuna Dragomirești, cu aspect de piemont mai înalt față de relieful din jur cu cca 5,00-20,00 m. Lățimea maximă măsurată în zona limitei orașului este de 500 m;



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

- Terasa superioară, cu un relief aproximativ plan, stabil, cu o dezvoltare mare între Priseaca și Teiș (Dealul Teiș) și a Platformei Industriale Târgoviște Sud, începând din dreptul Microraioului 6, de la o linie paralelă cu b-dul Unirii;

- Terasa inferioară, de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu dezvoltare continuă, o lățime maximă de 1750 m și o denivelare maximă față de terasa superioară de 10 m pe teritoriul satului Teiș. Cea mai mare parte a orașului Târgoviște este situată pe aceasta terasă. În zona orașului, denivelarea dintre terasa superioară și cea inferioară este de 1,00- 3,00 m. Are un aspect aproximativ plan, cu o pantă medie de 0,8% către sud-est, fără potențial de risc în ceea ce privește fenomenele de inundabilitate. Terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Dâmbovița ocupă o suprafață restrânsă în zona de vest a teritoriului. Trecerea către terasa superioară se face printr-un versant cu pante ce pot atinge 30 grade, afectat pe zone restrânse de fenomene de instabilitate.

- Terasa joasă, mai coborâtă cu cca 2,00-6,00 m față de terasa inferioară, cu dezvoltare continuă pe ambele maluri ale râului Ialomița și dimensiuni variabile cu lățimea maximă de 1000 m în dreptul pasajului denivelat de la Târgoviște Nord. Deoarece râul Ialomița curge pe roca de bază în dreptul orașului Târgoviște, terasa joasă are caracterul unei terase suspendate.

Denivelări mai mari se întâlnesc la trecerea între nivelele de terasă.

Morfologia municipiului a fost modificată de-a lungul timpului în unele zone prin activități antropice precum exploatarea de agregate, dar și prin depunerea materialului de umplutură, atât în zonele depresionare formate cât și în zonele limitrofe construcțiilor.

Albia râului Ialomița a suferit intense modificări în zona municipiului Târgoviște, prin depozitarea materialului de umplutură și îngustarea albiei.

Din acest motiv, la precipitații excedentare în bazinul râului Ialomița și în timpul viiturilor, malurile râului sunt intens erodate.

• **Hidrografia**

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul Municipiului Târgoviște se încadrează între două bazine hidrografice:

- Bazinul hidrografic Ialomița–Buzău - cu râul Ialomița și afluentul său pârâul Milioara. Râul Ialomița prezintă o albie în formă de U, cu maluri înalte de 5 –8 m și un gradient hidraulic de circa 2%, care permite scurgerea rapidă a apelor și de aceea zona nu prezintă potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

În perioadele cu precipitații abundente, viiturile erodează intens malurile. Pe râul Ialomița este amenajat un prag de fund, în aval de podul de la Teiș, pentru protejarea acestuia și apărări de mal. Din dreptul acestor amenajări este deviată apa Iazului Morilor, care a fost folosit în trecut la punerea în mișcare a morilor. Acest curs de apă prezintă maluri înalte de 0,5 –1,5 m, acoperite cu vegetație. Din apa canalului este alimentat lacul artificial situat în Parcul Chindia.

- Bazinul hidrografic al râului Argeș - are ca afluent principal râul Dâmbovița.

• **Clima**

Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut, determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro

Temperatura medie multianuală la Târgoviște calculată pe ultimi 31 de ani (1976-2006) este de 9,8°C, dar suportă variații însemnate de la un an la altul.

Temperatura maximă absolută a fost de 39,1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de – 25,8°C.

Înghețul la sol apare de regulă în prima decadă a lunii octombrie (în 1982 și 1998 înghețul a apărut în prima zi a lunii) iar cel mai târziu poate persista până în a 3-a decadă a lunii aprilie (29.04.1984 sau 25.04.1980).

Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90-1,00$ m (STAS 6054/77).

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Față de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă – suma-record a fost de 1266,7 mm în anul 2005, iar cea mai mică cantitate căzută într-un an a fost de 354,9 mm, în anul 2000.

Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor de la NV și N cu viteze medii anuale între 2,1-3.2 m/sec și viteze medii lunare între 0,9 m/sec-4,2 m/sec.

- **Geologia**

Din punct de vedere geo-tectonic, zona aparține părții interne a avan fosei carpatice, unde apar în adâncime depozite ce aparțin Pleistocenului inferior, iar la suprafață depozite aparținând Pleistocenului superior și Holocenului.

Pleistocenul inferior este identificat pe ambele maluri ale râului Ialomița și este constituit dintr-o succesiune de depozite argiloase, în alternanță cu strate de nisip, pietriș cu nisip, uneori cu bolovăniș, slab cimentate. Aceste depozite se întâlnesc în literatura de specialitate sub denumirea de „Strate de Cândești”.

Pietrișurile au o stratificație oblică torențială, cu un liant predominant nisipos cenușiu, cenușiu-verzui sau roșcat.

În masa de pietrișuri se întâlnesc lentile de nisipuri grosiere verzui și mai rar argilite nisipoase, puternic micafero pe fețe.

Elementele din pietrișuri provin în majoritate din șisturi cristaline (gnaise, cuarțite, amfibolite, micașisturi, șisturi cloritose-sericitoase și mai rar fragmente de calcare mezozoice sau gresii cretacic-paleogene).

Pleistocenul superior (qp3) apare în succesiune completă astfel:

- nivelul inferior (qp13) formează terasa înaltă de pe partea stângă a râului Dâmbovița cu extindere mică în partea de nord-vest a teritoriului studiat constituit din depozite aluvionare (pietriș cu bolovăniș și nisip în strate cu grosimi de 2,00-5,00 m) acoperite de depozite argiloase cafeniu-roșcate;
- nivelul mediu (qp23) intră în alcătuirea depozitelor ce formează terasa superioară din interfluviul Ialomița-Dâmbovița reprezentate printr-un strat de pietriș cu nisip gros de cca 5,00-20,00 m acoperit de argile sau argile prăfoase cafenii și roșcate. Pe alocuri aceste argile ating grosimi de 3,00-5,00 m.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro

- nivelul înalt (qp33) este reprezentat prin depozitele ce alcătuiesc terasa inferioară a râului Ialomița și este reprezentat prin depozite grosiere fluviatile cu grosimea de 6,00-30,00 m acoperite de depozite argiloase și prăfoase.

Holocenul superior (qh2) reprezintă depozitele actuale ce formează lunca râului Ialomița și terasa joasă a acestuia. Este constituit în cea mai mare parte din depozite grosiere, aluvionare, reprezentate prin pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri cu grosimi de 2,00- 4,00 m.

Tectonica zonei este marcată de prezența în zonă a diapirelor de sare (criptodiapire) ce formează structurile anticlinale (anticlinalul Viforâta la nord și Șuța la sud în dreptul satului Lucieni).

Între ele, chiar pe teritoriul municipiului Târgoviște se formează o structura sinclinală – sinclinalul Târgoviște, importantă din punct de vedere hidrogeologic.

- **Hidrogeologia**

Din punct de vedere hidrogeologic, în urma cercetărilor efectuate în zona orașului Târgoviște au fost evidențiate următoarele sisteme acvifere:

- Complexul acvifer sub presiune cantonat în depozitele pleistocen superioare și inferioare;
- Sistemul acvifer freatic cu cantități mici de apă este cantonat în depozitele holocenului superior cu grosime mică și ale pleistocenului superior.

Direcția de curgere a apelor freactice urmărește orientarea pantei morfologice.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 1,00-3,00 m în zona de nord a orașului Târgoviște de pe partea stânga a râului Ialomița, 8,00-10,00 m în microraioul II, 6,00-7,00 m pe zona de terasă joasă din zona Parcului Chindia, 14,00-21,00 m în zona Piața 2 Brazi, 8,00-13,00 m pe terasa joasă dintre Calea Ialomiței și strada Căpitan Andreescu.

În zona centrală, în puțul de la Mondial a fost interceptat un strat acvifer cu debit redus, în intervalul 15,00-18,00 m.

Datorită exploatărilor petroliere din zona terasei joase, apa sistemului acvifer freatic este vulnerabilă la poluare.

Complexul acvifer sub presiune este cantonat în depozitele Pleistocenului superior și Pleistocenului inferior.

Stratele acvifere de medie și mare adâncime au fost identificate în zona orașului Târgoviște prin execuția a peste 100 de puțuri de explorare-exploatare cu adâncimea cuprinsă între 50-200 m.

În prezent o mare parte din aceste puțuri sunt abandonate din cauza restrângerii activității unităților industriale.

Datele testelor de pompare în faza de execuție-explorare a puțurilor de apă indică pentru structurile acvifere din subteranul orașului Târgoviște o structură cu potențial acvifer mediu.

Conform hărții hidrogeologice scara 1 : 100.000 a Institutului Geologic pentru stratele acvifere de medie adâncime, direcția de curgere este de la nord-vest către sud-est cu gradientul de 1%.

În municipiul Târgoviște o mare parte din populație are acces la apa potabilă prin sisteme autorizate sanitar, calitatea apei potabile distribuite prin sistemul public de aprovizionare fiind monitorizată de Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița.

Apa potabilă este asigurată din sursele subterane din vecinătatea municipiului din fronturile de captare de la Mănești, Lazuri-Văcărești, Dragomirești și Butoiu-Hulubești.



- **Riscul seismic**

Din punct de vedere **seismic**, municipiul Târgoviște se încadrează în zona de macro seismicitate $I = 8_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1-93.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului, $a_g = 0,30-0,35$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7-1,00$ sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice care se produc în epicentrul de la curbură Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

- **Riscul de inundabilitate**

Pe teritoriul investigat nu au fost identificate fenomene de inundabilitate.

În zonele depresionare și cu substrat format predominant din roci argiloase, apa din precipitații stagnează o perioadă de timp, împiedicând astfel dezvoltarea vegetației. De altfel litologia interceptată în unele foraje denotă faptul că la un moment dat în zonă existau bălți și areale mlăștinoase.

Conform hărților realizate în cadrul: “Directiva 2007/60/CCE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă-elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații” zona nu prezintă hazard și risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

- **Riscul de instabilitate**

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din “Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatarea construcțiilor, refacere și protecție a mediului”.

Pe teritoriul studiat predomină rocile sedimentare de vârstă cuaternar, detritice, slab consolidate sau neconsolidate, de tipul nisipurilor și pietrișurilor, dar și roci cu granulație fină din categoria argilelor.

Alternanța roci nisipoase cu roci argiloase creează premisele creșterii coeficientului mediu de hazard. Rocile nisipoase permit circulația apei, fapt ce conduce la scăderea indicelui de consistență al rocilor argiloase cu consecințe în scăderea factorului de stabilitate.

2.4. Circulația

- **Încadrarea în rețeaua de localități**

Municipiul Târgoviște este situat în partea de centru-sud a țării, în inima județului Dâmbovița, la cca 80 km distanță de București, 50 km de Ploiești, 70 km de Pitești, respectiv 28 km de Găești, 65 km de Sinaia și la 67 km de Câmpulung Muscel.

Este așezat la întretăierea drumurilor naționale DN71 Bâldana-Sinaia, DN72 Găești-Ploiești și DN 72A Târgoviște-Câmpulung, care asigură legătura cu capitala țării și cu cele mai importante centre urbane din vecinătate.

- **Circulația în zona care face obiectul reglementărilor prezentei documentații**



Circulația în zona amplasamentului de pe strada Maior Brezișeanu Eugen nr. 1 se desfășoară într-un cadru urban rezidențial, cu funcțiuni de servicii și trafic preponderent local, redus spre moderat. Accesul auto și pietonal este asigurat în condiții bune, pe o stradă modernizată, cu carosabil și trotuare amenajate corespunzător. Zona dispune de accesibilitate pietonală ridicată și de conexiuni rapide către transportul public și arterele secundare ale municipiului, asigurând condiții adecvate pentru funcțiunea propusă, fără impact semnificativ asupra traficului local.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

Zona studiată se caracterizează printr-un profil funcțional predominant rezidențial, cu locuințe individuale și colective, dispuse compact de-a lungul străzii și integrate într-un țesut urban consolidat. Funcțiunile de locuire sunt completate de un ansamblu de servicii de proximitate compatibile care deservesc populația din cartier și mențin un nivel echilibrat de activitate urbană.

Parcela analizată se înscrie în structura funcțională existentă, iar schimbarea destinației construcției din locuință în cabinet stomatologic se aliniază tipologiei funcțiunilor deja prezente în zonă, contribuind la diversificarea serviciilor locale fără a altera coerența ambientală și caracterul urban al străzii.

- *Relaționări între funcțiuni*

Nu există incompatibilități funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona din care face parte amplasamentul de pe strada Maior Brezișeanu Eugen nr. 1 prezintă un grad ridicat de ocupare cu fond construit, specific unui țesut urban consolidat situat în proximitatea centrului municipiului Târgoviște. Fondul construit este format în principal din locuințe și funcțiuni complementare, cu o proporție majoritară a clădirilor de până la două niveluri, distribuite relativ uniform în trama stradală și având curți cu dimensiuni moderate. În acest context urban dens, parcela studiată respectă tipologia zonei, construcția existentă fiind deja edificată și integrată în frontul construit, fără a modifica structura spațială a zonei. Schimbarea destinației din nu afectează indicatorii urbanistici ai amplasamentului și nici gradul de ocupare al zonei, întrucât intervenția se limitează la adaptări funcționale interioare, păstrând conformarea volumetrică și organizarea spațială a fondului construit existent.

2.6. Echipare edilitară

Zona este deservită de toate rețelele edilitare ale municipiului: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Construcția existentă este deja racordată la aceste utilități, având funcțiunea inițială de locuință.

Pentru schimbarea destinației în cabinet stomatologic sunt necesare doar adaptări ale instalațiilor interioare, conform cerințelor specifice domeniului medical, fără intervenții



suplimentare asupra infrastructurii publice existente.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999 – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului s-a respectat Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului.

Anunțul privind Intenția de elaborare PUZ a fost depus pe teren și la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 57/126389 din 20.11.2025.

Anunțul privind Etapa de elaborare propuneri a fost depus la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 57/19396 din 23.02.2026.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Certificatului de Urbanism nr. 888/21.10.2025, eliberat de Primăria municipiului Târgoviște, pentru aprobarea P.U.Z. SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ), se vor elabora următoarele studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic – verificat la cerința Af
- Plan de situație vizat OCPI stereo 70 (ridicare topo);

De asemenea se vor obține următoarele avize și acorduri:

- Aviz Ministerul Culturii
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Consiliu Județean Dâmbovița – Aviz Arhitect Șef
- Aviz CTATU (Aviz Arhitect Șef)
- Aviz de oportunitate – Primăria Municipiului Târgoviște
- Aviz Administrator drum
- Aviz Poliția Rutieră
- Aviz sănătatea populației

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriu și față de oraș și împrejurimi;



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro

- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului;
- definirea măsurătorilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru lucrătorii actuali ai zonei.

Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare

- *Concluzii și recomandări ale studiului geotehnic*

Terenul destinat obiectivului este stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajul executat, acesta fiind cantonat la cca. - 32.00 -34.00m de la cota terenului natural.

În urma investigațiilor de teren, se evaluează riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, după cum urmează:

- Condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2
- Apă subterană – fără epuizmente – punctaj 1
- Clasificarea construcției după categoria de importanță redusă – punctaj 2
- Vecinătăți – fără riscuri – punctaj 1
- Zonă seismică “C” – punctaj 3

Total punctaj 9 – categoria geotehnică I.

Pământurile săpate pentru amplasarea obiectivului se încadrează conform Normativ Ts/1981 astfel:

- Umplutură – poz.33
- Argilă plastic vârtoasă – poz. 27
- Pietriș cu bolovăniș – poz.42

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 888 din 21.10.2025, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2229/05.07.1995, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Municipal Târgoviște nr. 9/1998 prelungit conform O.U.G. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, situația terenurilor care fac obiectul prezentei documentații se prezintă astfel:



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro

Regimul juridic

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și conform Legii nr. 124/2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor).

Forma de proprietate: teren, proprietate privată, în suprafață de 235 mp conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2609 din 25.11.2025 și Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 138541/13.10.2025.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric “Situl urban Calea Domnească” (Calea Domnească până la intersecția cu Nicolae Filipescu, cu ambele fronturi de clădiri, str. Stelea, str. Rapsodiei, str. Revoluției, str. Grigore Alexandrescu, str. Cetății, str. Liniștii, str. Maior Brezișeanu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Mihai Bravu, Iazul Morilor până la str. Umbrei, până la limita posterioara a loturilor de pe străzile enumerate) înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

Servituți: nu este cazul.

Regimul economic

Terenul este situat în: UTR nr.9

Categoria de folosință a terenului : curți-construcții

Zona de impozitare: A

Funcțiunea dominantă a zonei: L – zonă locuință individuală pe lot P, P+1, P+2 până la 10,00 m

Funcțiuni complementare și compatibile admise: pe aceeași parcelă – SV; TE; Ccr; comerț și servicii nepoluante;

Funcțiunile interzise pe parcele distincte din zona L: prestări de servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi;

Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzona (cu excepția complementare admise la art. 12.1 2):

a. Activități preponderente pe fiecare parcelă în parte: locuire cu activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte – pondere minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte; ocupații relaxante: îngrijirea spațiilor verzi amenajate pe parcelă, activități de bricolaj;

b. Activități complementare și compatibile cu funcțiunea de bază: aceste activități pot ajunge la maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu reglementările Consiliului Local.

b.1. Funcțiunile complementare locuințelor la nivelul subzonei: protecție ecologică, agrement – spații verzi de protecție și ambientale; circulație carosabilă și pietonală – alei carosabile, alei pietonale; alimentare cu apă; alimentare cu energie electrică, telecomunicații;



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

evacuarea apelor uzate (canalizare); alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei și pentru încălzire; igienă, salubritate (platformă precolectoare deșeuri menajere);

b.2. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul subzonei sunt: servicii comerciale, de alimentație publică, divertisment, alte tipuri de servicii; alte servicii nepoluante: notariat, birotică, multiplicare documente consultant, proiectare, etc;

b.3. Funcțiunile complementare locuirii la nivel de parcelă sunt: parcaje și/sau garaje, piscină, spații amenajate pentru recreere în aer liber; platformă amenajată pentru precolectarea deșeurilor menajere;

b.4. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei: sunt următoarele: parcare și/sau garare, comerț en-detail, servicii; activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare; alte servicii;

Utilizări permise cu condiții: în zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție pe baza normelor sanitare;

Interdicții permanente de construire: în zona de protecție și exploatare LEA 20kv și LEA 10kv, pentru care s-a instituit zonă de utilitate publică; este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii – chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public; este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

Regimul tehnic

Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ “Construire locuință comună” aprobat prin HCL nr.240/23.06.2022, cu următorii indicatori urbanistici: POT=40%; CUT=1.2; Hmax. Cornișă=8.50m.

Pentru parcela de teren, Primăria Municipiului a eliberat Autorizația de construire nr.233 din 20.09.2024 având ca scop “Construire locuință comună și împrejmuire teren”.

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art.32 alin (1) coroborat cu prevederile PUG și RLU, întrucât se solicită modificarea funcțiunii dominante, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Parcela dispune de suprafețe neconstruite care includ zone verzi amenajate, amplasate în principal în spatele și lateralul construcției existente. Vegetația prezentă are rolul de a îmbunătăți calitatea ambientală a incintei. Configurația actuală permite menținerea acestor spații și completarea lor cu elemente vegetale suplimentare, adaptate funcțiunii medicale propuse.

Intervențiile urmăresc păstrarea caracterului ordonat al incintei, protejarea suprafețelor permeabile și integrarea unor soluții peisagistice care să contribuie la confortul utilizatorilor. În



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

ansamblu, amenajările propuse valorifică potențialul existent al parcelei fără modificări substanțiale ale cadrului natural prezent.

Propuneri cu caracter general-teritorial:

- (Re)vitalizarea, re(amenajarea) și completarea spațiilor verzi și a vegetației existente considerate valoroasă;
- Reglementarea elementelor disfuncționale ale imaginii peisajului urban;
- Implementarea unor proiecte de specialitate peisagistică pe baza unor soluții verzi în cadrul sistemului verde creat (parcări verzi, spații verzi adiacente unor funcțiuni de interes public, pereți verzi, regenerarea zonelor rezidențiale și a celor edilitare)
- Creșterea gradului de reprezentativitate a zonei studiate prin amenajarea peisagistică a tuturor dotărilor aduse noi sau aflate deja în faza de construcție sau proiectare
- Introducerea acestor zone în registrul spațiilor verzi ale Municipiului Târgoviște în urma implementării proiectelor de specialitate.

3.4. Modernizarea circulației

Amenajările propuse prin schimbarea destinației construcției nu generează modificări ale tramei stradale și nu implică intervenții asupra circulației publice. Accesul auto și pietonal rămân pe traseele existente, iar funcționarea cabinetului stomatologic presupune un flux redus de utilizatori, compatibil cu capacitatea străzii Maior Brezișeanu Eugen.

La nivelul incintei, se urmărește clarificarea traseelor de acces și organizarea corespunzătoare a zonelor de staționare de scurtă durată, astfel încât circulația să se desfășoare fluent și în condiții de siguranță.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Reglementările urbanistice propuse în continuare vizează terenul cu numărul cadastral 73930.

Se propune schimbarea funcțiunii din zonă de locuire în zonă pentru instituții și servicii. Beneficiarul nu intenționează să efectueze modificări asupra construcției existente.

INDICATORI EXISTENȚI

Funcțiune dominantă = Zonă locuință individuală pe lot P, P+1, P+2 până la 10,00m

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,2

INDICATORI PROPUȘI (MAXIM ADMIS)

ZONA ISS – INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL – SUBZONA SERVICII DE SĂNĂTATE

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim = 1,35

Regim de înălțime maxim admis = P+2



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

Înălțime maximă a construcțiilor = 10,00 m

Pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:

- echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
- accesuri pietonale și carosabile în incintă;
- amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
- spații verzi și amenajări peisagistice;
- circulație ocazională a autovehiculelor;
- parcaje pentru utilizatori, salariați și aprovizionare;
- semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

RETRAGERI

Pentru imobilul reglementat prin prezentul PUZ, retragerile edificabilului față de limita de proprietate sunt variabile, conform Planșei U2 Reglementări Urbanistice.

BILANT TERITORIAL				
Criteriu	Situatie Existenta in teren		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR	9		9	
Funcțiune dominantă	L - Zona locuinte individuale		ISs - Zona Institutii si servicii de interes general – subzonă servicii – construcții de sănătate	
POT maxim	40%		45%	
CUT maxim	1,20		1,35	
Rh maxim	P+2		P+2	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare etc.)	10,00 m		10,00 m	
Suprafata maxima construita la sol	94 mp	40%	105,75 mp	45%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	47 mp	20%	47 mp	20%
Suprafata minima circulatii pietonale carosabile si alte amenajari	94 mp	40%	82,25 mp	35%
Suprafata totala PUZ	235 mp	100%	235 mp	100%



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilul este racordat la toate rețelele tehnico-edilitare.

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul analizat, situat pe strada Maior Brezișeanu Eugen nr. 1 din municipiul Târgoviște, se află într-o zonă cu funcțiuni mixte ce permite integrarea firească a noii funcțiuni propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, respectiv schimbarea destinației construcției existente din locuință în cabinet stomatologic. Intervenția nu implică lucrări de extindere, demolare sau construire suplimentară, ci exclusiv adaptări interioare și amenajări exterioare minore, fără impact asupra mediului sau asupra fondului construit învecinat.

Funcțiunea medicală propusă se încadrează în categoria activităților cu impact redus asupra mediului, nefiind asociată cu emisii poluante, zgomot semnificativ sau producerea de deșeuri periculoase. Deșeurile rezultate din activitatea medicală vor fi colectate selectiv și gestionate de operatori autorizați, conform legislației sanitare și de mediu în vigoare. Deșeurile biologice sau periculoase vor fi stocate temporar în recipiente speciale și preluate de firme autorizate pentru neutralizare.

Pe amplasament vor fi menținute spațiile verzi amenajate, contribuind la confortul ambiental și la îmbunătățirea microclimatului. Nu sunt necesare lucrări care să modifice terenul sau vegetația existentă. În etapa de amenajare interioară, lucrările vor fi executate cu respectarea normelor privind siguranța în muncă, protecția mediului și sănătatea populației.

Activitatea cabinetului stomatologic nu generează trafic suplimentar semnificativ și nu impune extinderea infrastructurii edilitare existente, fiind o funcțiune compatibilă cu caracterul zonei. Proiectul respectă integral cerințele de mediu și principiile dezvoltării durabile, vizând adaptarea construcției la standardele actuale de confort, igienă și eficiență energetică.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile care fac obiectul P.U.Z. sunt în proprietatea privată a persoanelor juridice și nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor sau schimbarea regimului juridic al acestora.



4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Strategia de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin prezentul P.U.Z. se aliniază direcțiilor de dezvoltare urbană ale municipiului Târgoviște, orientate către diversificarea serviciilor publice și creșterea accesibilității la infrastructura medicală de proximitate. Funcțiunea medicală propusă este compatibilă cu profilul zonei, caracterizată prin locuire și servicii la scară mică, contribuind la completarea dotărilor locale și la îmbunătățirea calității vieții populației din cartier.

Documentația P.U.Z. nu constituie o etapă de implementare a investiției, ci stabilește cadrul de reglementare urbanistică necesar unei dezvoltări controlate și coerente a parcelei. Regulamentele propuse clarifică modul de utilizare a terenului, relația cu fondul construit existent, condițiile de accesibilitate și integrarea funcțiunii medicale în structura urbană fără intervenții majore asupra zonei.

Schimbarea de destinație valorifică o construcție existentă, recent realizată, optimizând utilizarea unei parcele situate într-o zonă accesibilă și bine echipată edilitar. Funcțiunea de cabinet stomatologic răspunde cerințelor actuale privind extinderea serviciilor de sănătate la nivel urban și se înscrie în tendințele de consolidare a serviciilor comunitare în zonele rezidențiale.

Reglementările urbanistice propuse au în vedere menținerea caracterului zonei, utilizarea eficientă a incintei, organizarea adecvată a acceselor și menținerea echilibrului dintre suprafețele construite și cele libere. Intervenția nu modifică structura urbană și nu generează impact asupra circulației sau infrastructurii publice, contribuind, în schimb, la diversificarea funcțiunilor de interes public în cadrul unui cartier stabil. Prin această documentație se reglementează utilizarea parcelei cu număr cadastral 73930 într-un mod compatibil cu dezvoltarea urbană durabilă și cu necesitățile actuale ale municipiului.

4.2. Potențial de dezvoltare

Parcela analizată, situată pe strada Maior Eugen Brezișeanu, se află într-o zonă urbană care oferă premise favorabile pentru integrarea unei funcțiuni medicale de proximitate. Amplasamentul beneficiază de accesibilitate bună, de prezența tuturor utilităților și de proximitatea dotărilor publice ale municipiului, ceea ce susține conversia construcției existente într-un spațiu destinat serviciilor stomatologice.

Deși zona este ocupată în principal de locuințe și servicii la scară redusă, există un potențial real de diversificare funcțională prin introducerea unor activități medicale care să răspundă necesităților comunității locale. Schimbarea destinației contribuie la activarea unei parcele subutilizate din punct de vedere funcțional, valorificând o construcție modernă și bine întreținută fără a impune intervenții asupra tramei stradale sau infrastructurii edilitare.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

Funcțiunea de cabinet stomatologic se încadrează în tipologia serviciilor urbane cu impact redus, compatibile cu profilul rezidențial al zonei, și reprezintă o completare firească a dotărilor existente. Investiția propusă susține dezvoltarea serviciilor medicale la nivel local, crește accesibilitatea acestora și contribuie la consolidarea unei oferte urbane orientate către calitatea vieții. În acest context, prezentul P.U.Z. oferă cadrul de reglementare necesar pentru utilizarea eficientă a parcelei cu număr cadastral 73930 și pentru integrarea coerentă a funcțiunii medicale în dinamica urbană actuală a municipiului Târgoviște.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrative – teritoriale

Schimbarea destinației construcției existente din locuință în cabinet stomatologic contribuie la diversificarea serviciilor de sănătate disponibile la nivelul municipiului Târgoviște, răspunzând necesităților comunității locale și tendinței de extindere a dotărilor medicale de proximitate. Investiția valorifică o construcție recentă și subutilizată din punct de vedere funcțional, fără a implica extinderi sau ocupări suplimentare de teren, ceea ce reprezintă o utilizare eficientă a resurselor urbane existente.

Pe plan social, funcțiunea propusă îmbunătățește accesul populației la servicii stomatologice într-o zonă rezidențială densă, contribuind la creșterea calității vieții și la consolidarea serviciilor locale. Activitatea medicală poate genera noi locuri de muncă și stimulează dezvoltarea economică prin activitățile conexe pe care le presupune (servicii de întreținere, furnizori de materiale, contracte de salubritate și gestionare a deșeurilor medicale).

Proiectul contribuie și la îmbunătățirea imaginii zonei prin amenajările exterioare ordonate și prin utilizarea unei clădiri moderne într-un mod adaptat cerințelor actuale. În plus, funcțiunea propusă are potențialul de a stimula conversii similare în împrejurimi, acolo unde există construcții subutilizate și nevoia de diversificare a serviciilor urbane. Prin această intervenție, parcela cu număr cadastral 73930 își recapătă rolul activ în cadrul cartierului, sprijinind dinamica urbană și contribuind la consolidarea unei rețele locale de servicii accesibile și eficiente.

4.4. Categoriile de costuri

Toate costurile care presupun realizarea investiției intră în sarcina beneficiarului, și anume:

Costuri administrative și de management al proiectului

- organizarea și supravegherea șantierului;
- servicii de dirigenție de șantier și consultanță tehnică;
- cheltuieli de recepție și punere în funcțiune.

Costuri pentru elaborarea și avizarea documentațiilor

- întocmirea documentației PUZ și a studiilor de fundamentare
- elaborarea proiectelor tehnice
- obținerea avizelor și acordurilor de specialitate



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro

- taxe și autorizații.

Costuri pentru amenajări exterioare și spații verzi

- plantarea și întreținerea spațiilor verzi;
- amenajări peisagistice;
- mobilier urban și dotări exterioare (bănci, coșuri de gunoi, iluminat public).

Coordonator proiect,

Urb. Peisag. Lavinia Elena Luparu

Întocmit,

Urb. Peisag. Lavinia Elena Luprau

Ing.urb. Silviu Cioflec

Urb. Andreea Roman



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro

5. ANEXE

IMAGINI DE PE AMPLASAMENT





AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
E-mail: office@arealdesign.ro



Plan de acțiune
Implementare investiții propuse prin PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
*“SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC
(ACTUALIZARE PUZ)”*

STRADA MAIOR BREZIȘEANU EUGEN, NR.1

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

IANUARIE 2026



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	“SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)”
Amplasament:	Strada Maior Brezișeanu Eugen, nr.1 Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
Număr proiect:	U76/2025
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Beneficiar:	Ilieș Radu Călin și Ilieș Cristina
Proiectant:	AREAL DESIGN S.R.L.

2. Informații cu caracter general privind Planul Urbanistic Zonal

Intervenția presupune exclusiv schimbarea funcțiunii unei construcții finalizate, racordată la utilități și cu acces asigurat. Nu se propun extinderi, rețele noi sau modificări ale infrastructurii publice. Implementarea vizează adaptări funcționale și dotări specifice activității medicale.

3. Categoriile de costuri

Investitorul privat va suporta integral costurile aferente implementării schimbării de funcțiune, respectiv:

3.1 Amenajări interioare și conformare funcțională	<ul style="list-style-type: none">- realizarea compartimentărilor ușoare, finisajelor specifice activității medicale;- amenajarea circuitelor funcționale (pacienți – sterilizare – personal), conform avizelor;- montarea echipamentelor stomatologice și instalațiilor tehnice aferente.
3.2. Amenajări exterioare minore (dacă sunt necesare)	<ul style="list-style-type: none">- ajustarea accesului pietonal/auto în incintă;



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

E-mail: office@arealdesign.ro

	- semnalistică medicală.
3.3. Parcaje	- amenajarea/menținerea parcajelor pe parcela sau asigurarea acestora pe terenuri private, în vecinătate
3.4. Adaptarea branșamentelor existente	- verificarea și eventualele conformări necesare la rețelele de utilități existente: apă-canal, energie electrică, gaze, telecom; - dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor electrice și edilitare, conform necesarului echipamentelor medicale
3.5. Documentații tehnice și avize	- elaborarea și aprobarea documentației PUZ - obținerea autorizațiilor specifice - obținerea recepției

Nu sunt necesare lucrări de extindere a rețelilor edilitare, modernizări de drumuri sau intervenții asupra domeniului public.

4. Etapizare

LUCRARE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Aprobarea documentației PUZ și RLU	Beneficiar
Lucrări de amenajare interioară și adaptări funcționale	Beneficiar
Amenajări exterioare minore (dacă sunt necesare)	Beneficiar
Recepție lucrări, rectificare cadastrală, autorizare sanitară și alte avize	Beneficiar

ETAPA	LUCRARE	LUNA						INVESTITOR/ FINANȚATOR
		1	2	3	4	5	6	
I	Aprobarea documentației PUZ și RLU							Beneficiar
II	Lucrări de amenajare interioară și adaptări funcționale							Beneficiar
III	Amenajări exterioare minore (dacă sunt necesare)							Beneficiar
IV	Recepție lucrări, rectificare cadastrală, autorizare sanitară și alte avize							Beneficiar

Însușit,
Primăria Municipiului Târgoviște
Beneficiar: Ilieș Radu Călin și Ilieș Cristina

Întocmit,
SC AREAL DESIGN SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

***„SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN
LOCUIȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)”***

*Strada Maior Brezișeanu Eugen, nr.1, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, NC 73930*

IANUARIE 2026

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET
STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)
Str. Maior Brezișeanu Eugen. nr.1, municipiul Târgoviște, județul
Dâmbovița

BENEFICIAR ILIEȘ RADU CĂLIN ȘI ILIEȘ CRISTINA

NR. PROIECT U76

PROIECTANT GENERAL S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE P.U.Z.

DATA IANUARIE 2026

COLECTIV ELABORARE

COORDONATOR dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU

COLECTIV ELABORARE ing.urb. Silviu CIOFLEC
urb. Andreea ROMAN

STUDIU GEOTEHNIC P.F.A. GLODEANU STEFAN
VERIFICAT AF.

BORDEROU

PIESE SCRISE - R.L.U.

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1. ROLUL RLU.....	5
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	5
3. DOMENIUL DE APLICARE.....	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	8
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI A PROTEJĂRII PATROMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	8
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	8
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	8
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	9
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	10
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	10
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI.....	11
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	12
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	12
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	12
ISS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SUBZONA SERVICII– CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE	13
<i>CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</i>	<i>13</i>
ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism..	13
ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă.....	14
ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise.....	14
<i>CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....</i>	<i>14</i>
ARTICOLUL 4 – Utilizări permise.....	14
ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări.....	15
ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise.....	15
<i>CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....</i>	<i>15</i>
ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	15
ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	16
ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	17
ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	17
ARTICOLUL 11 – Circulații și accese.....	17
ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor.....	17
ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	17
ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor.....	18
ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară.....	18
ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate.....	18
ARTICOLUL 17 – Împrejmuiri.....	19
ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu.....	19
ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	20

ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).....	20
V. ANEXĂ.....	21
DEFINIREA UNOR TERMENI.....	21

PIESE DESENATE

- U 01 – Încadrarea în teritoriu - Ortofotoplan
- U 02 – Încadrarea în teritoriu - Harta militară
- U 03 – Încadrarea în P.U.G.
- U 1 – Situația existentă
- U 2 – Reglementări urbanistice
- U 3 – Mobilare exemplificativă
- U 4 – Reglementări – Echipare edilitară
- U 5 – Proprietatea asupra terenurilor

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism („R.L.U.”) aferent Planului Urbanistic Zonal („P.U.Z.”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.
- 1.2. Prezentul regulament este un regulament-cadru având caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.
- 1.3. Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.
- 1.4. R.L.U. aferent P.U.Z. „Schimbare destinație construcție existentă din locuință în cabinet stomatologic (actualizare PUZ)”, cu amplasament Str. Maior Brezișeanu Eugen, nr.1, municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

2. Baza legală a elaborării

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.525/1996 (republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează :

- HG nr.490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr.525/2996;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată);
- Legea nr.185 / 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice;
- Ordinul MT nr.1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993

3. Domeniul de aplicare

3.1. Scopul prezentului P.U.Z. este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)”, în conformitate cu legislația în vigoare.

3.2. Terenul care face obiectul prezentei documentații P.U.Z., identificat cu numărul cadastral 73930, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 are și are o suprafață de 235 mp conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2609 din 25.11.2022 și Extras de carte funciară pentru informare nr. 138541/13.10.2025.

3.3. Forma de proprietate: teren proprietate particulară, conform conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr 138541/13.10.2025.

3.4. Terenul identificat prin Numărul Cadastral 73930 este delimitat de următoarele vecinătăți:

- Nord-Vest: teren proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (NC 75370)
- Nord-Est, Sud, Sud-Vest: domeniu public

- Est: Strada Maior Brezișeanu Eugen

3.5. La momentul elaborării documentației terenul studiat este ocupat de o construcție cu suprafața de aproximativ 100 mp; accesul carosabil și pietonal către circulația publică a municipiului Târgoviște se realizează din Strada Maior Brezișeanu Eugen.

3.6. Imobilul nu este monument istoric, însă aceasta se află în zona de protecție a monumentului istoric “Situl urban Calea Domnească” (Calea Domnească până la intersecția cu Nicolae Filipescu, cu ambele fronturi de clădiri, str. Stelea, str. Rapsodiei, str. Revoluției, str. Grigore Alexandrescu, str. Cetății, str. Liniștii, str. Maior Brezișeanu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Mihai Bravu, Iazul Morilor până la str. Umbrei, până la limita posterioara a loturilor de pe străzile enumerate) înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

3.7. Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în **U.T.R. 9**, categoria de folosință: curți-construcții, funcțiunea dominantă a zonei: L – zona locuință individuală pe lot, P, P+1, P+2, până la 10.00m.

3.8. P.U.Z. nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în Certificatul de Urbanism nr. 888 din 21.10.2025 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.

3.9. Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (P.U.G./ P.U.Z./ P.U.D., după caz) și legislația în vigoare, acestea considerându-se doar *studiate* cu scop pur ilustrativ (fără a se propune intervenții urbanistice asupra lor), nu *reglementate*.

3.10. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. etc. Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc. numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin RGU.

3.11. Derogările de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

- obiective cu destinații semnificative pentru Municipiul Târgoviște sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

3.12. Modalități de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

▪ Modificare P.O.T., a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu –P.U.D., aprobate conform legii de Consiliul Local.

▪ Modificarea uneia din condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de construire, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, aprobate conform legii de Consiliul Local.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și a protejării patromoniului natural și construit.

4.1. Autorizarea și executarea construcțiilor se va realiza cu respectarea calității mediului natural, având în vedere conservarea vegetației mature și sănătoase, precum și menținerea echilibrului ecologic.

4.2. Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric “Situl urban Calea Domnească” (Calea Domnească până la intersecția cu Nicolae Filipescu, cu ambele fronturi de clădiri, str. Stelea, str. Rapsodiei, str. Revoluției, str. Grigore Alexandrescu, str. Cetății, str. Liniștii, str. Maior Brezișeanu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Mihai Bravu, Iazul Morilor până la str. Umbrei, până la limita posterioara a loturilor de pe străzile enumerate) înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Conform art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. Dacă acestea vor apărea, în special prin scurgerea necontrolată a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 și a normelor tehnice privind rezistența, stabilitatea și siguranța construcțiilor, inclusiv pentru terenuri cu umiditate ridicată, macroporice sau cu pânză freatică agresivă, neprecizate la art. 10 din RGU.

5.2. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenuri expuse riscurilor tehnologice (zone de servitute și protecție ale rețelelor de energie, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte infrastructuri majore) se face cu respectarea art. 11, art. 13, art. 16, art. 18 și art. 20 din RGU. Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de accidente, poluare sau disconfort pentru sănătatea publică, stabilite prin norme specifice, pentru a asigura protecția populației.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.4. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1. Amplasarea și autorizarea construcțiilor pe parcelă se fac cu respectarea condițiilor și recomandărilor prevăzute în Anexa nr. 3 din RGU, după cum urmează:

- Igiena și confortul urban se asigură prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale și prin evitarea umbririi reciproce.

- Orientarea construcțiilor se va realiza în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vigoare.
- Construcțiile trebuie orientate astfel încât să beneficieze de durata minimă de însorire prevăzută de normele sanitare: minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă sau minimum 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cel puțin jumătate din încăperile de locuit; pentru celelalte clădiri, durata minimă este de 1 oră, în cazul orientării favorabile spre sud.
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zone de umbră, distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte. Amplasarea pe parcelă și față de rețeaua stradală va asigura o durată minimă de însorire de 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile orientate spre sud.

Conform art. 17 din Regulamentul General de Urbanism, autorizarea executării construcțiilor se face numai cu respectarea acestor condiții și recomandări de orientare și cu respectarea Anexei nr.3 din RGU.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face conform art. 18 din RGU, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 43–48 și 50/1998.

6.3. Amplasarea clădirilor (aliniera clădirilor) față de aliniament **se realizează cf. Planșei U2 – Reglementări urbanistice.**

6.4. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din drumurile publice, spațiile verzi, echipamentele, instalațiile și obiectivele tehnico-edilitare și publicitare, bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

6.5. Retragerile minime față de limitele de proprietate și condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.6. Se va avea în vedere ca lucrările ce se vor executa să nu aducă atingere stabilității altor lucrări specifice existente în vecinătatea amplasamentului.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții către rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție determinantă pentru configurarea, amplasarea și autorizarea acestora, în conformitate cu prevederile art. 25 din RGU.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței destinației construcției sau ansamblurilor construite.

7.3. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accesuri pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

7.4. Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe și deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare.

8.2. Orice rețea de canalizare va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.

8.3. În cazul în care rețelele de canalizare necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Târgoviște, Serviciul Circulație al Poliției, etc., iar durata execuției să fie minimă.

8.4. Orice rețea de gaze va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.

8.5. În cazul în care rețelele de gaze și brașamentele necesare pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Târgoviște, Serviciul Circulație al Poliției, etc., iar durata execuției să fie minimă.

8.6. La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriza” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează ca traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițială d.p.d.v. al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.

8.7. Traseul rețelelor de telecomunicații va trebui să fie subteran, cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale.

8.8. Nu se admit trasee pe fațadele clădirilor.

8.9. Antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele vizibile din stradă sunt interzise.

8.10. Se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente.

8.11. Este interzisă utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate neepurate sau epurate necorespunzător, conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, Art. 16, (1), lit. e.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Reglementările P.U.Z. se aplică pentru terenul cu număr cadastral 73930, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și însumează o suprafață de 235 mp.

9.2. Se va păstra caracterul morfologic zonal prin păstrarea așezării construcțiilor și descurajarea ocupării fără reguli a spațiilor din planurile secundare.

9.3. Este permisă dezmembrarea proprietății, cu condiția ca fiecare lot rezultat să respecte condițiile impuse în IV. *Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale – CAP 3. – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – Articolul 7 (Caracteristici ale parcelelor – suprafețe, forme, dimensiuni)* din prezentul regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

SPAȚII VERZI

10.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și OUG 195/2005 privind protecția mediului.*

10.3. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

10.4. Conform OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările, art.71, alin 1 “schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutare lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”.

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor ale zonelor funcționale din prezentul regulament.

10.6. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea R.G.U., din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, etc.

ÎMPREJUMIURI

10.7. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural sau urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.8. Configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;

10.9. Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.10. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea

protecției proprietății pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.11. Împrejmuirile cu caracter temporar (organizare de șantier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.

11.3. Zonele și Subzonele funcționale sunt evidențiate în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

11.4. Funcțiunile dominante propuse pentru parcela care face obiectului prezentului regulament se încadrează în zona **ISs – Zona instituții și servicii de interes general, subzona servicii – construcții de sănătate.**

11.5. Funcțiunile complementare admise aparțin zonelor:

- **P** : spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir
- **C** : circulații rutiere și pietonale cu amenajări aferente
- **TE** : construcții aferente echipării tehnico-edilitară
- **GC** : gospodărie comunală (platformă precolectare deșeuri)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru zona funcțională, regulamentul stabilește reglementări specifice, structurate pe articole și organizate în patru capitole, după cum urmează:

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ISs – Zonă instituții și servicii de interes general, subzona servicii – construcții de sănătate

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism

Terenul este situat în U.T.R. nr.9

Funcțiunea dominantă a zonei: L – zonă locuință individuală pe lot P, P+1, P+2m până la 10,00 m

Funcțiuni complementare și compatibile admise: pe aceeași parcelă – SV; TE; Ccr; comerț și servicii nepoluante;

Funcțiunile interzise pe parcele distincte din zona L: prestări de servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi;

Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzona (cu excepția complementare admise la art. 12.1 2):

a. *Activități preponderente* pe fiecare parcelă în parte: locuire cu activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte – pondere minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte; ocupații relaxante: îngrijirea spațiilor verzi amenajate pe parcelă, activități de bricolaj;

b. *Activități complementare și compatibile cu funcțiunea de bază:* aceste activități pot ajunge la maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu reglementările Consiliului Local.

b.1. *Funcțiunile complementare locuințelor la nivelul subzonei:* protecție ecologică, agrement – spații verzi de protecție și ambientale; circulație carosabilă și pietonală – alei carosabile, alei pietonale; alimentare cu apă; alimentare cu energie electrică, telecomunicații; evacuarea apelor uzate (canalizare); alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei și pentru încălzire; igienă, salubritate (platformă precolectoare deșeuri menajere);

b.2. *Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul subzonei sunt:* servicii comerciale, de alimentație publică, divertisment, alte tipuri de servicii; alte servicii nepoluante: notariat, birotică, multiplicare documente consultant, proiectare, etc;

b.3. *Funcțiunile complementare locuirii la nivel de parcelă sunt:* parcaje și/sau garaje, piscină, spații amenajate pentru recreere în aer liber; platformă amenajată pentru precolectarea deșeurilor menajere;

b.4. *Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei:* sunt următoarele: parcare și/sau garare, comerț en-detail, servicii; activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare; alte servicii;

Utilizări permise cu condiții: în zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție pe baza normelor sanitare;

Interdicții permanente de construire: în zona de protecție și exploatare LEA 20kv și LEA 10kv, pentru care s-a instituit zonă de utilitate publică; este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii – chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public; este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a parcelei din L – zonă locuință individuală pe lot P,P+1, P+2, până la 10.00m în ISs- zonă de instituții și servicii de interes general, subzona servicii – construcții de sănătate.

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **ISs – Zona pentru instituții și servicii de interes general, subzona servicii – construcții de sănătate**

ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **P– Zona spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir**
- ❖ **C – Zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajări aferente**
- ❖ **TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare**
- ❖ **GC – Zonă gospodărire comunală (platformă precollectare deșuri)**

CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – Utilizări permise

- **Construcții destinate activităților de sănătate și asistență medicală ambulatorie, specializare stomatologie, precum cabinete de medicină dentară, chirurgie oro-maxilo-facială, implantologie, ortodonție, parodontologie, estetică dentară, profilaxie, precum și alte activități medicale conexe;**
- **Spații administrative, tehnice și anexe necesare desfășurării actului medical și confortului pacienților (recepție, sală de așteptare, fișier, birouri administrative, vestiare personal, grupuri sanitare diferențiate pentru pacienți și personal, spații pentru sterilizare instrumentar și alte activități conexe funcțiunii de bază);**
- **Construcții și instalații tehnice specifice funcționării unei clinici stomatologice (stație de aer comprimat, instalații HVAC cu control microbiologic, UPS medical, sisteme antistatic, tehnică medicală fixă și/sau altele)**
- **Depozitare închisă pentru materiale medicale, echipamente stomatologice, substanțe utilizate în activitatea medicală, cu respectarea normativelor sanitare și ISU**
- **Spații de parcare și platforme carosabile;**

- Cabină poartă / control acces, sistem CCTV, control acces personal și pacienți;
- Amenajări exterioare: mobilier urban, împrejurimi, spații verzi amenajate, iluminat exterior/incintă;
- Publicitate vizuală integrată pe fațade (siglă, totem), autorizată conform legislației privind publicitatea (Legea 185/2013)
- Echipamente edilitare necesare funcționării (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, ventilație controlată).

ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări

- Laboratoare de tehnică dentară integrate în structura clădirii, admise doar ca funcțiune complementară activității principale, cu condiția izolării fonice și a ventilării corespunzătoare pentru a nu crea disconfort olfactiv sau fonic vecinătăților;
- Activități de radiologie dentară (RX, CBCT), admise strict cu obținerea avizelor specifice de la CNCAN (Comisia Națională pentru Controlul Activităților Nucleare) și DSP, cu respectarea normelor de radioprotecție structurală (pereți baritați/plumbați);
- Spații comerciale pentru vânzarea produse de igienă orală sau farmaceutice, doar ca funcțiune secundară, cu o pondere de maxim 15% din aria construită desfășurată;
- Amplasarea mijloacelor de publicitate vizuală (firme luminoase, totemuri) se face cu respectarea Legii 185/2013, fără a stânjeni circulația pietonală sau vizibilitatea rutieră și fără a utiliza lumini intermitente deranjante pentru zonele de locuit din vecinătate;
- Orice extindere sau modificare a funcțiunilor se va face cu respectarea normelor sanitare în vigoare (Ordinul MS nr.961/2016 actualizat) privind curățenia, dezinfecția și sterilizarea în unitățile sanitare.

ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise

- Locuirea permanentă, cu excepția postului de pază (dacă este cazul) sau a unei camere de serviciu temporare, neînregistrate ca locuință;
- Activități industriale, de producție sau depozitare en-gros, precum și orice activități care generează noxe, vibrații, zgomot puternic sau mirosuri neplăcute incompatibile cu caracterul sanitar la zonei;
- Service auto, spălătorii auto, vopsitorii sau alte activități de prelucrare mecanică/chimică;
- Depozitare necontrolată a deșeurilor medicale în aer liber sau în spații neasigurate;
- Activități sau funcțiuni care nu respectă normele de igienă, sănătate publică, protecția mediului sau care contravin carcterului medical

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se permite dezmembrarea parcelei din cadrul PUZ, cu condiția ca loturile edificabile rezultate să fie construibile potrivit prezentului Regulament local de urbanism și

reglementărilor din planșele de reglementări, respectând cumulativ:

- a) suprafețele minime, fronturile minime la stradă și formele loturilor stabilite prin PUZ/UTR;
 - b) asigurarea accesului carosabil și pietonal la un drum public, direct sau prin servitute legală, conform destinației construcțiilor;
 - c) posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente/proiectate;
 - d) respectarea retragerilor minime, POT/CUT și a celorlalte indicatori și prescripții aplicabile.
- Prin excepție de la lit. a)–d), este permisă dezmembrarea în loturi needificabile destinate exclusiv infrastructurii și dotărilor de folosință comună, după cum urmează:
- a) drumuri și alei de incintă, trotuare, accese și platforme de întoarcere;
 - b) locuri de parcare/parcaje (la sol sau platforme), spații pentru stații de încărcare, platforme gospodărești pentru deșeuri;
 - c) spații verzi publice/amenajări peisagere, fâșii de protecție și terenuri pentru amplasarea rețelelor/instalațiilor tehnico-edilitare.

Aceste loturi nu conferă drept de construire pentru clădiri, cu excepția construcțiilor/adaptațiilor strict necesare funcționării (mobilier urban, post trafo, firide branșament, corpuri de iluminat, copertine ușoare etc.), potrivit normelor legale.

- Pentru loturile edificabile rezultate prin dezmembrare se va asigura accesul:
- a) carosabil – conform reglementărilor privind accesele obligatorii și cu avizul administratorului drumului;
 - b) pietonal – conform normelor privind accesibilitatea;
 - c) de intervenție – conform avizului ISU, asigurând gabaritele minime,
- Dezmembrarea terenului se va face cu respectarea compatibilității funcționale între loturile rezultate și vecinătăți, astfel încât:
- a) să nu se genereze conflicte de utilizare;
 - b) să fie respectate reglementările PUZ privind funcțiunile admise și interzise pe fiecare parcelă;
 - c) loturile destinate infrastructurii (drumuri, parcaje, spații tehnico-edilitare, spații verzi de folosință comună) să fie integrate și corelate funcțional cu loturile edificabile, pentru a asigura accesibilitatea, siguranța și confort;
 - d) să fie respectate normele de igienă, protecția mediului, protecția împotriva riscurilor naturale și tehnice, conform legislației aplicabile.

ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **retragerea față de aliniament este variabilă, cf. Planșei U2 Reglementări urbanistice.**
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
- o echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - o accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - o amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;

- spații verzi și amenajări peisagistice;
- circulație ocazională a autovehiculelor;
- parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
- semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- retragerea minimă față de limitele laterale ale parcelei este de minimum 2,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea clădirii.
- retragerea minimă față de limita posterioara ale parcelei este de minimum 2,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea clădirii.
- *toate construcțiile se vor realiza în limita edificabilului stabilit (conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*).

ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

ARTICOLUL 11 – Circulații și accese

- parcela va avea asigurat minimum un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct (Strada Maior Brezișeanu Eugen);
- se va asigura accesul în condiții de siguranță pentru pacienți, personal, asigurând totodată continuitatea traseelor pietonale accesibile dinspre căile publice de circulație către intrările în clădire;
- prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare

ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei sau în vecinătatea amplasamentului și se va face cu respectarea normelor minime date de Anexei 5 din RGU;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare.**

ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi de P+2 și nu va depăși **10,00 m** la cornișă/atic, măsoarați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;

ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și subzonei istorico-geografice din care face parte;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.)
 - fațadele: arhitectura fațadelor armonizează cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor –accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.
- se interzic calcanele;
- acoperirea va fi în terasă sau învelitoare în 4 sau 2 ape
- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compomite integrarea în caracterul zonei;
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;
- sunt admise instalări de panouri solare, echipamente tehnice și de climatizare, cu condiția ca acestea să nu fie percepute din spațiul public

ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate, în funcție de necesitate, la rețelele publice edilitare sau la surse proprii;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- se permit și alte instalații de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau pe parcelele învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă

ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate

- în accepțiunea prezentului R.L.U., prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și OUG 195/2005 privind protecția mediului.*

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, procentul minim de spațiu verde **este propus de 20%**, sub formă de spații verzi amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - în jurul zonelor de parcare;
 - pe trotuarele aferente clădirilor;
 - în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înlăbăte/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- Lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime obligatorii de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic;
- Arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2.00m de linia de hotar, cu excepția acelor cu înălțimi mai mici de 2.00m, a plantațiilor și gardurilor vii.

ARTICOLUL 17 – Împrejmuiri

- împrejuririle față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 1,80 m cu gard care poate fi realizat din materiale specifice zonei (obligatoriu semitransparent) sau vor putea fi lăstate neîmprejmuite/împrejmuit parțial.
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea;

ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu

- Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric “Situl urban Calea Domnească” (Calea Domnească până la intersecția cu Nicolae Filipescu, cu ambele fronturi de clădiri, str. Stelea, str. Rapsodiei, str. Revoluției, str. Grigore Alexandrescu, str. Cetății, str. Liniștii, str. Maior Brezișeanu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Mihai Bravu, Iazul Morilor până la str. Umbrei, până la limita posterioara a loturilor de pe străzile enumerate) înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 45%;

ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 1,35 ADC/mp teren ;

Întocmit,
Urb.pesiag. Lavinia-Elena Luparu
Urb. Andreea Roman
Ing.Urb.Silviu Cioflec

V. ANEXĂ

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACCES CAROSABIL =se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);

ACCES PIETONAL = se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau , după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii;

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

CULOAR DE VIZIBILITATE = culoar de vizibilitate protejat, aferent perspectivei spre Mănăstirii Dealul (obligativitate de întocmire de studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj pentru stabilirea regimului de înălțime și a imaginii arhitecturale)

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

- **Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la

sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajați și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

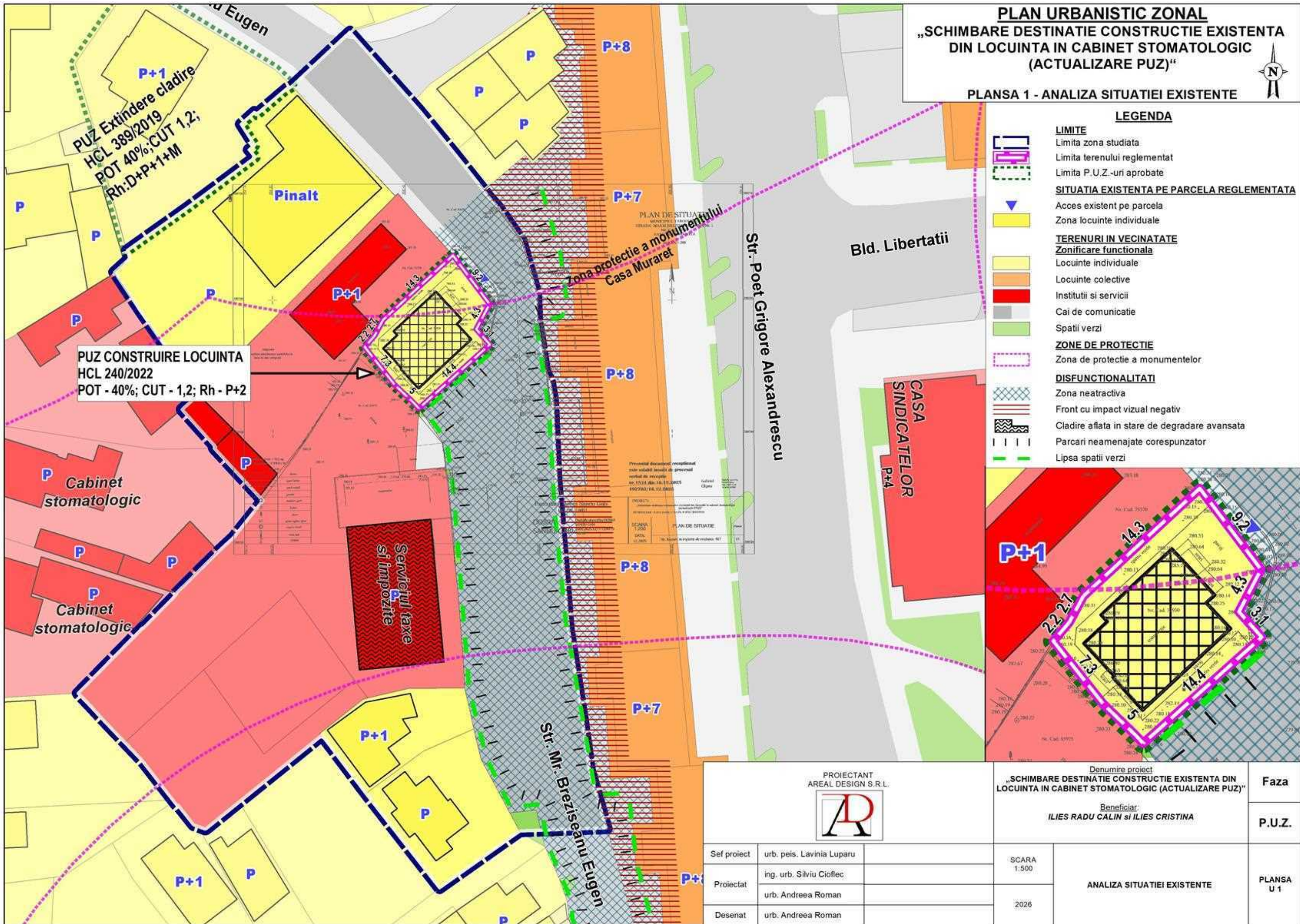
SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistemparcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

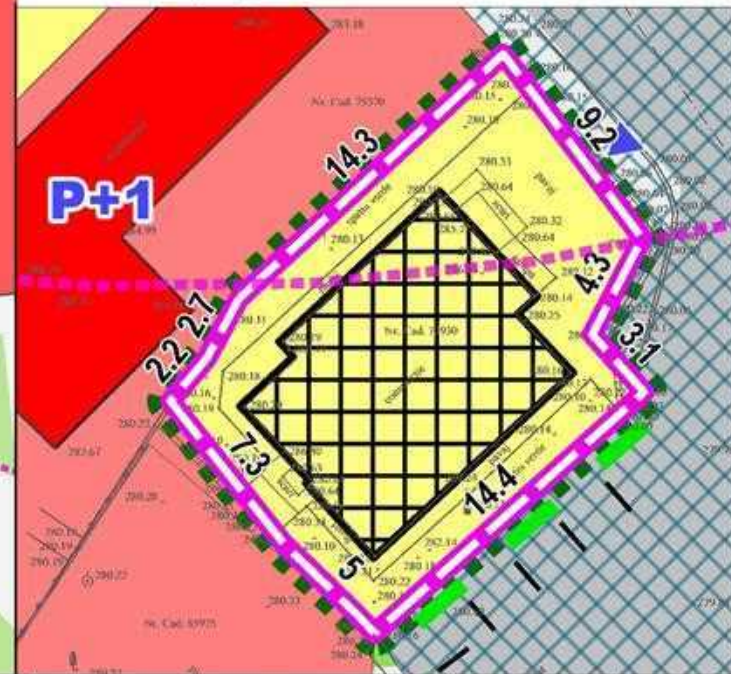
PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DESTINATIE CONSTRUCTIE EXISTENTA
DIN LOCUINTA IN CABINET STOMATOLOGIC
(ACTUALIZARE PUZ)“



PLANSA 1 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE



- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita zona studiata
 - Limita terenului reglementat
 - Limita P.U.Z.-uri aprobate
- SITUATIA EXISTENTA PE PARCELA REGLEMENTATA**
- Acces existent pe parcela
 - Zona locuinte individuale
- TERENURI IN VICINATATE**
- Zonificare functionala**
- Locuinte individuale
 - Locuinte colective
 - Institutii si servicii
 - Cai de comunicatie
 - Spatii verzi
- ZONE DE PROTECTIE**
- Zona de protectie a monumentelor
- DISFUNCTIONALITATI**
- Zona neatractiva
 - Front cu impact vizual negativ
 - Cladire aflata in stare de degradare avansata
 - Parcari neamenajate corespunzator
 - Lipsa spatiilor verzi



PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA
HCL 240/2022
POT - 40%; CUT - 1,2; Rh - P+2

PUZ Extindere cladire
HCL 389/2019
POT 40%; CUT 1,2;
Rh: D+P+1+M

PROIECTANT AREAL DESIGN S.R.L. 		Denumire proiect „SCHIMBARE DESTINATIE CONSTRUCTIE EXISTENTA DIN LOCUINTA IN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)“		Faza
		Beneficiar ILIES RADU CALIN si ILIES CRISTINA		P.U.Z.
Sef proiect	urb. peis. Lavinia Luparu	SCARA 1:500 2026	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	PLANSA U 1
Proiectat	ing. urb. Silviu Cioflec			
Desenat	urb. Andreea Roman			

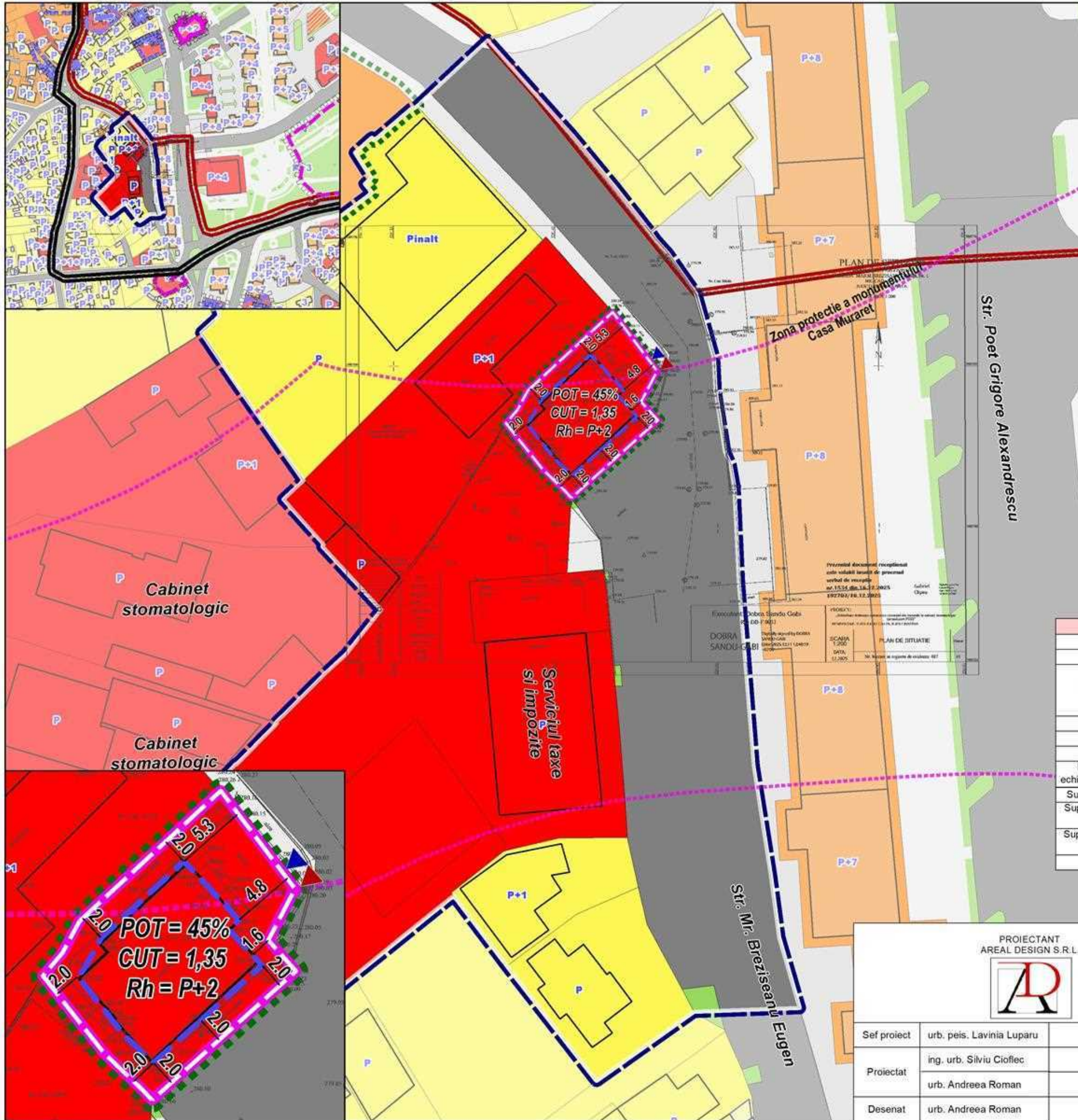
PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DESTINATIE CONSTRUCTIE EXISTENTA
DIN LOCUINTA IN CABINET STOMATOLOGIC
(ACTUALIZARE PUZ)“



PLANSA 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zona studiata
 - Limita terenului reglementat
 - Limita P.U.Z.-uri aprobate
- PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PE TERENUL REGLEMENTAT**
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela
 - Edificabil propus
 - Zona institutii si servicii de interes general, subzona servicii - constructii de sanatate
- TERENURI IN VECINATATE**
- Zonificare functionala**
- Locuinte individuale
 - Locuinte colective
 - Institutii si servicii
 - Cai de comunicatie
 - Spatii verzi
- ZONE DE PROTECTIE**
- Zona de protectie a monumentelor
 - Situl urban Calea Domneasca
 - Situl urban Vatra orasului Targoviste
 - Monument istoric de categoria A
 - Parcela monument istoric de categoria A
 - Monument istoric de categoria B
 - Parcela monument istoric de categoria B



BILANT TERITORIAL			
Criteria	Situatie existenta		Reglementari propuse prin PUZ
UTR	9		9
Funciune dominanta	L - Zona locuinte individuale		ISs - Zona institutii si servicii de interes general, subzona servicii - constructii de sanatate
POT maxim	40%	105,75 mp	45%
CUT maxim	1,20	47 mp	1,35
Rh maxim	P+2	82,25 mp	P+2
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare etc.)	10,00 m		10,00 m
Suprafata maxima construita la sol	94 mp	40%	105,75 mp
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	47 mp	20%	47 mp
Suprafata minima circulatii pietonale carosabile si alte amenajari	94 mp	40%	82,25 mp
Suprafata totala PUZ	235 mp	100%	235 mp

PROIECTANT AREAL DESIGN S.R.L. 		Denumire proiect „SCHIMBARE DESTINATIE CONSTRUCTIE EXISTENTA DIN LOCUINTA IN CABINET STOMATOLOGIC (ACTUALIZARE PUZ)“		Faza
		Beneficiar ILIES RADU CALIN si ILIES CRISTINA		P.U.Z.
Sef proiect	urb. peis. Lavinia Luparu	SCARA 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA U 2
Proiectat	ing. urb. Silviu Cioflec			
Desenat	urb. Andreea Roman			
		2026		