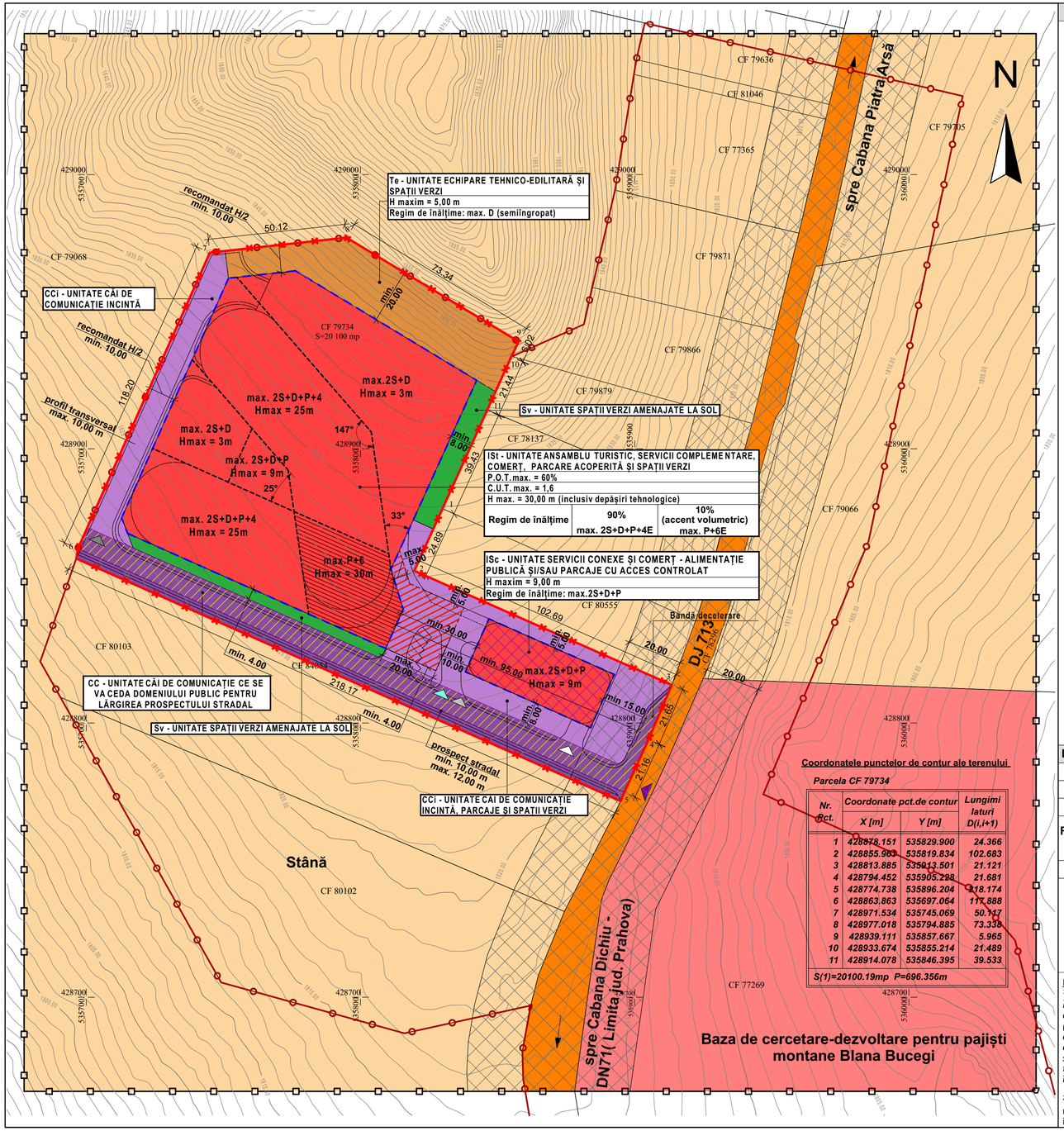


Coordonatele punctelor de contur ale terenului

Parcela CF 79734

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	428878.151	535829.900	24.366
2	428855.963	535819.834	102.683
3	428813.885	535913.501	21.121
4	428794.452	535905.298	21.681
5	428774.738	535896.204	218.174
6	428863.863	535697.064	117.888
7	428971.534	535745.069	50.747
8	428977.018	535794.885	73.338
9	428939.111	535857.667	5.965
10	428933.674	535855.214	21.489
11	428914.078	535846.395	39.533

S(1)=20100.19mp P=696.35m

LEGENDĂ:

Limite teritoriale:

- Limită zonă studiată
- Limita teritoriului intravilan existent - trup izolat
- Zonă cu interdicție de construire până la elaborarea P.U.Z.
- Limită de proprietate incintă cu reglementări[1]
- Limită maximă construibilă
- Limite cadastrale terenuri intabulate
- 1825.00 — Curbe de nivel

Zonificare funcțională:

Zonificare - Situația existentă:

- Zona de servicii existentă
- Baza de cercetare - dezvoltare pentru pajiști montane Blana Bucegi
- Teren agricol - pășune - existent

Zonificare - Situația propusă:

- ISt - Unitate Ansamblu turistic, servicii complementare, comerț, parcare acoperită și spații verzi - propusă
- ISc - Unitate Servicii conexe și Comerț - Alimentație publică și/sau parcaje cu acces controlat - propuse
- Te - Unitate echipare tehnico-edilitară și spații verzi - propusă
- Sv- Unitate Spații verzi amenajate la sol - propusă
- CC - Unitate Căi de comunicație ce se va ceda domeniului public pentru lărgirea prospectului stradal - propusă
- CCi - Unitate căi de comunicație de incintă, parcaje și spații verzi - propusă
- Accent volumetric (10% - max. P+6)
- Copertină
- Delimitare regim de înălțime și H max./ tronson de clădire

Căi de comunicație:

Circulații rutiere:

- Drumul Județean DJ 713
 Limita Jud. Prahova - Cabana Cuibul Dorului - Șaua Dichiu - Limita Jud. Prahova
- Zonă de protecție a drumului județean DJ 713, conform OG nr. 43/1997
- Drum de exploatare DE 84054 existent
- Acces auto din DJ 713/ autospeciala ISU
- Acces ansamblu turistic și parcare acoperită
- Acces tehnic de întreținere și acces personal
- Acces auto parcare clienți
- Acces auto secundar opțional - parcare clienți

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	EXISTENT
P.O.T.	prestabilit pentru IS max. 40%, cf. PUG în vigoare; fără reglementări, cf. CU
C.U.T.	fără reglementări cf. PUG în vigoare și CU nr. 128/11.09.2025
Regim maxim de înălțime	prestabilit pentru IS P-P+2, cf. PUG în vigoare; fără reglementări, cf. CU în cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, cf. PUG în vigoare[1]
H max.	fără reglementări cf. PUG în vigoare și CU nr. 128/11.09.2025

Notă:

[1]Conform RLU aferent PUG Moroeni în vigoare, art. 7.1.22 Înălțimea construcțiilor:
În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate.

[2]Pe parcelele învecinate (extravilan) pentru fațadele cladirilor cu ferestre de vedere se recomandă retrageri de minim 2,00m, conform Codului Civil, art. 615, iar pentru parcelele vecine din trupul izolat intravilan e constituită interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z. cu regulament aferent.

PUZ

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU TURISTIC CU UNITĂȚI DE CAZARE DE TIP HOTEL ȘI APART-HOTEL CU FUNCȚIUNI CONEXE PENTRU DIVERTISMENT ȘI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ADMINISTRATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE/ASIGURARE UTILITĂȚI, INSTALARE DE SISTEME DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEI DIN SURSE REGENERABILE PENTRU UZ PROPRIU, FORARE PUȚURI DE APĂ, RACORDARE LA DJ 713

Amplasament: Intravilan, Comuna Moroeni, sat Dobrești, Jud. Dâmbovița, CF nr. 79734 Moroeni

ETAPA II **P.U.Z.**

DATE REFERITOARE LA TEREN:

Nr. crt.	PROPRIETAR	Cf. nr.	Suprafață (m²)	Parcelă	Categorie de folosință	Intravilan	Observații
1	Bănică Costin Răzvan, Bănică Ioana-Raluca Liță Iustin Ionuț	79734 Moroeni	20 100,00	-	pășune	da	Teren neîmprejmuit

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

ZONE FUNCȚIONALE	COD	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Zona studiată	-	143 353,00	100,00	143 353,00	100,00
Zonă pentru servicii	ZF 10	22 406,07	15,63	22 406,07	15,63
Zonă mixtă pentru turism, comerț și servicii complementare	ZF 08	-	-	18 105,48	12,63
Teren agricol în intravilan - pășune	ZF 03	115 700,20	80,71	95 573,45	66,67
Căi de comunicație și transport	ZF 06	5 246,73	3,66	7 268,00	5,07

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ - CF 79734

	COD	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Teren aferent CF 79734		20 100,00	100,00	20 100,00	100,00
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - teren pentru drum (domeniul public)	ZF 06	-	-	1 994,52	9,92
Zonă mixtă pentru turism și servicii complementare (1 parcelă)	ZF 08	-	-	18 105,48	90,08
Construcții pentru turism, servicii complementare și comerț	ZF 08	-	-	10 863,28	max. 60,00
Spații verzi	ZF 14	-	-	4 526,37	min. 25,00
Căi de comunicație și platforme tehnico-edilitare	ZF 06	-	-	2 715,83	cca. 15,00
TOTAL				**18 105,48**	**100**

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI

	PROPUS	
P.O.T.	max. 60,00%	
C.U.T.	max. 1,60	
Regim maxim de înălțime	90% max. 2S+D+P+4E	10% (accent volumetric) max. P+6E
H max.	H max. = 30,00m (inclusiv depășiri tehnologice)	

2S - maxim două niveluri de subsol

SEMNĂTURI & STAMPILE:





NOTĂ:
Prezenta documentație de urbanism este elaborată exclusiv în scopul fundamentării și aprobării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent, conform prevederilor GM 010-2000 și ale Ordinului nr. 904/2023.

CONFORM LEGII 350/2001 & HG 1132/2016. VERIFICAT RUR PE DOMENIILE: B C1 D D3 D20 E F6 G6

Proiectant general (PG):
PROARHITECTURA AND PARTNERS

Proiectant de specialitate Urbanism & Arhitectură (PS):
SC PRO ARHITECTURA SRL
CIF: 17754300 | Sediu: Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Ioan Alexandru 15
Punct de lucru: Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Corneliu Coposu 24C, etaj 6, 51-2

SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURĂ
COORDONATOR Urbanism	arh. DS Gheorghe SECULICI	
COORDONATOR Arhitectură	arh. DS Ela FALCĂ	
PROIECTAT	arh. DS Ela FALCĂ	
PROIECTAT	arh. dipl. Petronela Moldovan	
DESENAT	arh. dipl. Petronela Moldovan	

August 2026
Scara 1:1000
Dimensiune A2 prelungit 420x776

Beneficiar: **S.C. PADINA DEVELOPMENTS S.R.L.**
Date de identificare: Sediul social în Bucureşti, sector 6, strada Cetatea de Baltă, nr. 139-143, cam. 1, bl. 6, scara I, etaj 2, ap. 125
Reg. Com.: J2024015326009
Cod fiscal: 50414793

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU TURISTIC CU UNITĂȚI DE CAZARE DE TIP HOTEL ȘI APART-HOTEL CU FUNCȚIUNI CONEXE PENTRU DIVERTISMENT ȘI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ADMINISTRATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE/ASIGURARE UTILITĂȚI, INSTALARE DE SISTEME DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEI DIN SURSE REGENERABILE PENTRU UZ PROPRIU, FORARE PUȚURI DE APĂ, RACORDARE LA DJ 713

Amplasament: Intravilan, Comuna Moroeni, sat Dobrești, Jud. Dâmbovița
Identificat prin CF nr. 79734 Moroeni

Denumire planșă:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE

Contract nr.	Faza:	Planșa nr.	Ed.	Rev.
25018/2025	Etapa II PUZ	U-03	00	00

Proiect PG nr. 637/2025
Proiect PG nr. 637/2025