

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. _____ din _____

În scopul: **AMENAJARE PARCARE PE AMPLASAMENTUL PUNCTULUI TERMIC
DIN STR. BENONE GEORGESCU, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE.**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE** cu sediul în județul **DÂMBOVIȚA**, municipiul **TÂRGOVIȘTE**, cod poștal -, str. **Revoluției**, nr. **1-3**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0245/611.222; 0245/217.951**, e-mail -, înregistrată la nr. **57 / 23142** din **28.02.2025**, pentru imobilul - teren și/sau construcții **CC**, situat în județul **DÂMBOVIȚA**, municipiul **TÂRGOVIȘTE**, cod poștal -, str. **Benone Georgescu**, nr. **14**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: *Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate*, NC / CF **84958**.

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 OUG 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,

SE CERTIFICĂ:

1. 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).

Forma de proprietate: teren domeniu public Municipiul Târgoviște, conform H.C.L. nr. 156/29.05.2014.

Servituți: -.

Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic / zonă construită protejată.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este situat în: **UTR nr. 18.**

Zonă de impozitare: „A”.

Categoria de folosință: **Curți-Construcții.**

Funcțiunea dominantă a zonei: **Llu** - Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00m).

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, ISs, ISI, ISct, ISa, I, Pp.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități de sănătate, cultură, învățământ special, administrație de nivel orășenesc, în limitele incintelor existente; prestări servicii cu caracter industrial compatibile cu zona, în limitele incintelor existente.

Utilizări permise cu condiții: în zona de protecție a monumentelor istorice.

Interdicții temporare (până la aprobarea P.U.Z.): în zonă de protecție a monumentelor istorice; parcelele adiacente străzilor: T. Vladimirescu, Al.I. Cuza, Calea Câmpulung, B-dul Unirii; zonele **TRA** - ape stagnante - și **TRS** - seismicitate amplificată (vezi piese desenate cu reglementări pe UTR) pentru care trebuie întocmite studii specifice - componente ale PUZ.

Amplasarea față de aliniament: în zonele **Llu** alinierea construcțiilor noi la cele existente; pentru restul fronturilor de la arterele importante amplasarea față de aliniament se va face prin PUZ.

Accese carosabile și pietonale: studierea posibilității realizării unui acces carosabil și pietonal la Spitalul Județean Dâmbovița.

Înălțimea construcțiilor: Înălțimea construcțiilor în zona intersecției străzilor T. Vladimirescu și Calea Câmpulung se va stabili prin PUZ cerut la art. 8.18.6. ținând seama de unghiul de vedere de-alungul Calea Câmpulung venind dinspre Câmpulung Muscel și de participarea la fronturile străzilor T. Vladimirescu și Calea Câmpulung.

Procentul de ocupare al terenului: în subzona **Llu**, POT nu se va majora prin construcții noi.

Parcaje: sporirea locurilor de parcare la dotările administrative și de sănătate din str. T. Vladimirescu; se admite realizarea unui parcaj subteran în zona **Pp**.

Reglementări specifice LMu1:

- În această subzonă funcțională se încadrează Zonele cu Condiții de Autorizare Directă (ZCAD); reglementările pentru ZCAD sunt descrise în RAEC;

- Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcelă în parte și în fiecare construcție în parte;

- Funcțiunile complementare admise pe parcelele distincte din subzonă: **LI**, **IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp**, **TE** necesare locuințelor din subzonă, **CCp**.

Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă (cu excepția parcelelor ocupate în întregime de funcțiunile complementare admise prin alin. 7.3.1.1.3.):

a. Locuire, ca activitate preponderantă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădirile principale este de minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte.

b. Activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte; aceste activități se pot desfășura în clădirile principale, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte. Activitățile complementare locuirii sunt următoarele: Parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă; Depozitare produse fără nocivitate; Comerț cu amănuntul; Exercițarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină etc.); Alte servicii.

Utilizări permise cu condiții:

a) pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, definite la alin 4.7., construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu alin. 4.7.3. „După aprobarea PUZ cu Regulament aferent pentru fiecare dintre zonele de la alin 4.7.1.(Zona protejată cu valoare istorică; Zone de protecție ale monumentelor istorice izolate; Zone cu memorie urbană; Sit istoric natural și construit), autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, autorizarea desființării unor construcții întregi sau a unor părți de construcție se vor face în funcție de amplasarea parcelei unde se solicită construirea, după cum urmează: În toate zonele de la alin. 4.7.1., pe baza adevăririi descărcării terenului de sarcina istorică de către Complexul Național Muzeal „Curtea Domnească” Târgoviște; În incintele clădirilor care sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau pentru aceste clădiri, cu avizul conform al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice; În zona protejată cu valoare istorică (alin. 4.7.1.1.) și în situl istoric construit Șanțul Cetății (alin. 4.7.1.4.), cu respectarea avizului conform al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și al Comisiei Zonelor Protejate Construite și al Ministerului Lucrărilor Publice și al Amenajării Teritoriului (MLPAT); În zonele de protecție a monumentelor istorice izolate (alin. 4.7.1.2.), în zonele de memorie urbană (alin. 4.7.1.3.) și în situl natural lazul Morilor (alin. 4.7.1.4.), cu respectarea avizelor Comisiei Județene Târgoviște pentru Patrimoniul Cultural Mobil și Imbil și Oficiul Județean Târgoviște pentru Patrimoniul Cultural Național.

Interdicțiile temporare de construire se introduc până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și a PUD, în următoarele situații:

- a. Pe toate parcelele aflate în situațiile cuprinse la alin. 7.3.1.1.5.;
- b. Pe parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone sau subzone funcționale: **LI, IS, I, P, GC, TE, S, TRA, TAGR.**
- c. Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele funcționale descrise în alineatul precedent;
- d. Pe parcelele unde urmează fie a se realiza artere de circulație auto sau pietonală noi, fie a se lărgi arterele de circulație existente;
- e. Pe parcelele situate în ZCAD și care se încadrează în categoriile de: parcele construibile indirect (art. 19.2.,21/RAEC); parcele neconstruibile (art. 19.3.,22/RAEC);
- f. pe parcelele din subzona **LMu1** care nu sunt situate în ZCAD și ale căror caracteristici geometrice nu se încadrează în cel puțin una dintre condițiile de la alin. 7.3.1.1.4.;
- g. Pe parcelele situate în zona **TRS**, construirea va fi autorizată după certificarea solidității construcției, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu concluziile studiilor elaborate prin grija Ministerului Lucrărilor Publice și al Amenajării Teritoriului;
- h. Pe parcelele care sunt destinate funcțiunilor complementare admise prevăzute la art. 7.3.1.1.3.;
- i. Pe parcelele de locuințe care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosința actuală sau destinație prevăzută la art. 7.3.1.1.3.;
- j. Pe parcelele care au o limită comună cu alte zone funcționale decât cele prevăzute la art. 7.3.1.1.3.

3. REGIMUL TEHNIC

Teren în suprafață totală de **268,00 mp** – categoria de folosință *Curți-Construcții*, conform *Extras de carte funciară* nr. 22165 / 27.02.2025, NC / CF **84958**. Pe parcelă se află construcția (84958-C1) cu destinația Apartament, cu suprafața totală construită la sol de 268,00 mp, formată din 3 încăperi atfel: apartamentul NC (84958-C1-U1) cu suprafața construită la sol de 190,00 mp; apartamentul NC (84958-C1-U2) cu suprafața construită la sol de 33,00 mp și apartamentul NC (84958-C1-U3) cu suprafața construită la sol de 45,00 mp. Parcela are acces la circulația publică a municipiului Târgoviște, str. Benone Georgescu.

Conform PUG aprobat și RLU aferent, imobilul este situat în zona **LMu1** - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) – cu clădiri de tip urban, iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: **POT = 35%; CUT = 1,00; Niv = 3,00** (fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale ambilor indici urbanistici POT-CUT). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor de pe parcelă este de **10,00 m**. Înălțimea construcțiilor se măsoară din punctul cel mai coborât al terenului parcelei, până la planul orizontal generat, după caz, de: partea superioară cornișei aticului; partea inferioară a cosoroabei, grinda de bază a structurii acoperișului.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, art. 3 și a prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, art. 18, alin. (2), lucrările solicitate se vor realiza doar în baza unei documentații tehnice pentru obținerea autorizației de construire/desființare și în baza unei expertize tehnice, care va face referire la rezistența și stabilitatea clădirilor în ansamblu.

Se admit lucrări de desființare parțială a construcției Punct termic (existent), respectiv unitatea 1 în suprafață de 190,00 mp cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor lua măsuri ca la demolare construcțiile învecinate să nu fie prejudiciate de aceste lucrări;
- materialele rezultate din demolare se vor transporta prin grija beneficiarului în locurile special amenajate;
- în vederea obținerii autorizației de desființare, documentația tehnică va cuprinde fotografiile ale fațadelor, releveul construcției ce urmează a se desființa și Inventarul cu valoarea acesteia.

Lucrările solicitate se vor realiza în baza avizului Agenției pentru Protecția Mediului Dâmbovița.

Sunt admise lucrări de amenajare parcare pe spațiul ocupat de Punctul termic PT1 (parțial desființat) cu respectarea următoarelor condiții:

- necesarul de lucrări (amenajarea terenului în vederea construirii unei parcuri moderne, lucrări la dispozitivele de scurgere a apelor-rețele de canalizare pluvială, marcaje rutiere, parcuri, realizarea unui sistem de iluminat pentru spațiul amenajat, etc.) va fi în funcție de situația existentă pe teren și în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- materialele rezultate în urma lucrărilor de reparații vor fi transportate în locuri special amenajate, în funcție de avizul privind securitatea la incendiu;
- documentația pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmită de un inginer drumar, autorizat MLPAT, verificată conform Legii nr. 10/1995, republicată, pe plan de situație vizat OCPI;
- conform prevederilor legale pentru parcaje cu peste 10 autoturisme este necesară obținerea avizului securitatea la incendiu.
- Documentațiile se vor întocmi conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată – Anexa 1 - Conținut Cadru, lit. A.
- Documentațiile se vor întocmi conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată – Anexa 1 - Conținut Cadru, lit. B.
- Documentațiile DTOE vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 republicată – Anexa 1 - Conținut Cadru, lit. C.

Documentația tehnică pentru autorizare se va întocmi cu respectarea strictă a prevederilor certificatului de urbanism. Documentația tehnică, faza D.T.A.C. / D.T.A.D. se va prezenta în format digital și analogic, însoțită de CD cu semnăturile și stampilele în vederea asigurării caracterului public pentru actele de autoritate emise (se vor prezenta fișiere separate pentru plan de situație și toate fațadele, după caz), conform prevederilor art. 55 din Ordinul nr. 839/2009 și ale art. 7, alin. (21) din Legea 50/1991. În caz contrar documentația va fi respinsă.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată, art. 8, alin. (4) "În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție, se eliberează o singură autorizație de construcție, în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii."

Se vor respecta prevederile OUG nr. 92 / 2021, republicată privind regimul deșeurilor, prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, prevederile HG nr. 525/1996, republicată și prevederile Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicată.

Documentația pentru obținerea autorizației de construire / desființare va cuprinde copii conform cu originalul ale actelor de proprietate, extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi însoțit de planul cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Planul de situație color se va prezenta pe plan cadastral, astfel încât să fie lizibil, unde se vor indica clădirile din vecinătate, distanțe (se va preciza acolo unde nu există) și cote față de elemente fixe din teren (limitele proprietăților, stâlpi, etc.), etc.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **„AMENAJARE PARCARE PE AMPLASAMENTUL PUNCTULUI TERMIC DIN STR. BENONE GEORGESCU, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE”.**

În cazul în care solicitantul optează pentru o soluție care excede scopul prezentului certificat de urbanism și/sau nu se încadrează în prevederile specifice și situațiile admise, acesta are obligația de a solicita un nou certificat de urbanism corespunzător soluției alese.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA
Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 1**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);
- documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ **X D.T.A.C.**

☐ **X D.T.O.E.**

☐ **X D.T.A.D.**

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d) 1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ X alimentare cu apă | ☒ X gaze naturale | ☐ Alte avize/acorduri |
| ☒ X canalizare | ☒ X telefonizare | ☒ X Protecția Mediului |
| ☒ X alimentare cu energie electrică | ☒ X salubritate | ☐ |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | ☐ |

d) 2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☒ X sănătatea populației ☐ protecția civilă

d) 3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): **Pentru desființare: Aviz Direcția de salubritate – Primăria Municipiului Târgoviște - Contract de prestări servicii; Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Târgoviște, care va prezenta construcția Punct termic PT1 ce va fi desființat; Expertiză tehnică care va face referire la „rezistență mecanică și stabilitate” (atât pentru U1 care se va desființa cât și pentru U2 și U3 care se vor menține); Acord vecini afectați; Aviz DAPPP- administrator drum.**

Pentru construire: Verificare proiect conform Legii 10/1995, republicată (conform prevederilor Legii nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995); Aviz Inspectoratul Județean de Poliție Dâmbovița-Poliția Rutieră; Aviz DAPPP - administrator drum.

d) 4. studii de specialitate (1 exemplar original): **Studiu geotehnic, verificat Af; Plan de situație, vizat OCPI, stereo 70.**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) documente de plată ale următoarelor taxe:

- taxă Autorizație de Construire / Desființare;

- contravaloare timbru de arhitectură, conform Ordinului Comun nr. 2823/14.10.2003 și nr. 1566/06.11.2003 emis de Ministerul Finațelor Publice.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii și poate fi prelungit cu minim 15 zile înainte de expirare, cu încă 12 luni.

PENTRU PRIMAR, *

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de **-,00 lei** conform Chitanței nr. - din - .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

* Atribuție exercitată prin delegare potrivit Dispoziție nr. 1973/23.10.2024 a Primarului Municipiului Târgoviște.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă

Red. 2 ex.