

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. _____ din _____

În scopul: **ASIGURAREA DE FACILITĂȚI ADIACENTE ȘANȚULUI ȘI VALULUI CETĂȚII ÎN ZONA STRĂZII RADU POPESCU TÂRGOVIȘTE**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE** cu domiciliul în județul **DÂMBOVIȚA**, municipiul **Târgoviște**, sector -, cod poștal -, strada **Revoluției**, nr. **1-3**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax - e-mail, înregistrată la nr. **57/32850** din **25.03.2026**, pentru imobilul – teren și/sau construcții, situat în județul **DÂMBOVIȚA**, municipiul **TÂRGOVIȘTE**, cod poștal-, delimitat de **str. Căpitan Tudorică Popescu, Dinu Lipatti, Radu Popescu, Constantin Brâncoveanu și Șanțul și Valul Cetății**, nr. -, bl. - , sc. -, et. -, ap-, sau identificat prin: **Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan topografic.**

În temeiul reglementarilor 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 și conform Legii nr. 124/2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor, 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 și Legii nr. 124/30.04.2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor)

Forma de proprietate: terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice identificate la faza CU, terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice identificate la faza PUD și terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Târgoviște conform ANEXA 1 - Tabel Identificare garaje.

Imobilele se află situate în zona de protecție a monumentelor istorice "Șanț de apărare" (mun. Târgoviște; Epoca Medievală; 1645) înscris la poziția 13, cod DB-I-m-A-16953.05 și "Valul Cetății Târgoviște" (mun. Târgoviște; Epoca Medievală; 1645) înscris la poziția 14, cod DB-I-m-A-16953.06, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

Servituți: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este situat în: **UTR nr. 11 – TRONSON 2**

Categoria de folosință: curți-construcții

Zona de impozitare: A

Funcțiunea dominantă a zonei: M4 - Zona mixta Pp/Ccr - zone verzi cu rol ecologic, ambiental si de agrement / parcuri publice/circulații

Tipuri de subzone funcționale:

- Subzona funcțională cu o suprafața de circa 10000 mp, cuprinde o zonă ocupată de garaje propusă pentru reconversie funcțională prin operațiuni de regenerare urbană.
 - II_M2 – zonă mixtă Pp/Ccr – zone verzi cu rol ecologic, ambiental și de agrement/ parcuri publice / circulații
- a) Operațiunea de regenerare urbană implică operațiuni de expropriere, pentru desființarea garajelor care sunt proprietăți private și trecerea terenului aferent în domeniul public al Municipiului Târgoviște;
- b) Se aplică condiționările de autorizare pentru zona cu grad maxim de protecție;
- c) Modul de amenajare și accesibilitatea se va reglementa prin PUD.

Utilizările admise:

- a) Amenajări peisagere, parcuri publice;
- b) Alei carosabile și pietonale;
- c) Spații verzi, locuri de joacă și agrement;
- d) Orice lucrări de construire și amenajare care protejează și pun în valoare vestigiile istorice existente sau reperate în documentele istorice.

Utilizări admise cu condiționări:

- a) Se admite amenajarea parcarilor la sol cu condiția plantării la a minim 1 arbore la 6 locuri de parcare. Arborii vor fi plantați astfel încât să umbrească atât locurile de parcare cât și partea carosabilă.

- b) Se admit construcții pentru funcțiuni specifice alimentației publice în suprafață de maxim 50mp/construcție, cu condiția racordării acestora la rețeaua publică de apă și canalizare.

Utilizări interzise:

- a) Orice utilizări care nu sunt incluse la aliniatul 1. Utilizări admise și 2. Utilizări admise cu condiționări. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- b) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- Conform parcelei rezultate după expropriere și operațiunile cadastrale de alipire.

Amplasarea față de aliniament și limita sitului arheologic

- Conform PUD

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate și unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Conform PUD

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Conform PUD

Circulații și accese, staționarea autovehiculelor:

- Conform PUD

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- H maxim la cornisă = 6,0 m;
- Înălțimea maximă la coamă = 7,5 m.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Conform PUD și în armonie cu amenajarea propusă / existentă a sitului arheologic

Condiții de echipare edilitară:

- a) Conform prevederilor de la Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- b) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- c) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniul public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.
- d) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate și contorizate în clădiri
- e) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Toate rețelele vor fi amplasate în subteran.

Spații libere și spații plantate, împrejuriri:

- a) Suprafata de spatiu verde pe teren natural va fi de minim 20%
- b) Se vor respecta prevederile aplicabile ale Articolului 33. Spatii verzi și Articolului 34. Împrejuriri

Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT):

- POT maxim = 15%.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- CUT maxim = 0,2 ADC/ mp teren.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilele au fost studiate în cadrul documentației de urbanism PUZ „Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății” aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024. Conform documentației de urbanism PUZ acestea sunt situate în Tronson 2 – subzona II_M4 – Zona mixta Pp/Ccr - zone verzi cu rol ecologic, ambiental și de agrement / parcuri publice/circulații, situată în zona cu grad mare de protecție a sitului arheologic – ZRS_D1 – **zonă de interdicție de construire până la elaborare PUD care va detalia modul de amenajare ZRS D1**. PUD se va încadra în condițiile stabilite prin prezenta documentație.

Conform documentației de urbanism PUZ aprobat, terenurile, proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice sunt propuse pentru a fi trecute în domeniul public al Municipiului Târgoviște, în vederea realizării proiectului de amenajare și valorificare a obiectivului de utilitate publică Fortificația Medievală cod LMI DB-1-s-A-16953.

Pentru lucrările aferente ce vor afecta proprietăți private, se va obține acordul proprietarilor direct afectați sau altă formă juridică prevăzută de legile în vigoare, după caz. Astfel, se va respecta prevederile Legii nr. 255/2010 pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. În conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3) al Legii nr. 255/2010 ” În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism ori a documentațiilor topo-cadastrale, aprobate conform legii, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici, cu documentația de urbanism sau cu documentația topo-cadastrală, după caz, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate”. Documentația PUD referitoare la suprafețele de teren expropriate va avea anexată lista proprietarilor privați și a altor titulari de drepturi reale identificați pe baza evidențelor ANCPI și pe baza informațiilor din arhiva Serviciului Cadsatru-Direcția Urbanism a Municipiului Târgoviște.

Conform documentației de urbanism PUZ „Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății” aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024 este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUD, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU

În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, republicată art.32 , alin (5) , lit. b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Documentația PUD va ține cont de prevederile Studiului peisagistic aprobat prin documentația de urbanism PUZ "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024 : amenajarea zonelor pietonale, îmbunătățirea conectivității între zonele pietonale, crearea unui traseu pietonal și velo, desființarea garajelor și amenajarea unei zone verzi pentru locuitorii din zonă, amenajarea unei parcări, curățarea zonelor verzi, amenajarea unor zone cu diverse activități pentru mai multe categorii de vârstă, plantare vegetație ornamentală cu standarde potrivite pentru mediul urban.

Documentația se va întocmi în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de elaborare, indicativ GM-010-2000.

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată și Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale legii, prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, prevederile HG nr. 525/1996, republicată, prevederile Ordonanței nr. 43/1997, actualizată, privind regimul drumurilor publice și prevederile Legii nr. 255/2010 pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Mențiune: În cazul în care beneficiarul optează pentru o soluție care excede scopului 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.

Documentația PUD va conține actele de proprietate și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, însoțit de extrasul de plan cadastral actualizat la zi vizat OCPI, plan de situație vizat OCPI.

Documentația PUD va fi însoțită de toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism. Documentația PUD se va prezenta pe format digital și analogic , însoțită de CD (format PDF, DWG sau DXF și format GIS în conformitate cu prevederile Anexei 5 din Ordinul 233/2016).

După analizarea documentației P.U.D., Consiliul Local poate aproba sau respinge documentația. În situația respingerii documentației nu se poate elibera autorizația de construire în baza căreia să se realizeze construcția solicitată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **"ASIGURAREA DE FACILITĂȚI ADIACENTE ȘANȚULUI ȘI VALULUI CETĂȚII ÎN ZONA STRĂZII RADU POPESCU TÂRGOVIȘTE"**

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

4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

**AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DAMBOVIȚA
Targoviste, Calea Ialomitei, nr. 1**

In 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 decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In 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.

In 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.

In 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.

In 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.

In 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:

- a) certificatul de urbanism (copie);**
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, 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);**

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D. X P.U.D

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

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu X sănătatea populației protecția civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): **Procedura de Informare și Consultare cu Publicul cf. Ordinului 2701/2010; Aviz Agenția pentru Mediu și Arie Protejate; Aviz Ministerul Culturii; Aviz C.T.A.T.U. (Aviz Arhitect Șef) – Primăria Municipiului Târgoviște; Aviz Consiliul Județean Dâmbovița – Aviz Arhitect Șef; Aviz D.A.P.P.P – administrator drum; Aviz Poliția Rutieră; Aviz DSP; Aviz Stat Major General.**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): **Plan de situație (ridicare topo) vizat OCPI; Studiu geotehnic verificat la cerința Af; Studiu de circulație întocmit de un specialist RUR – G7; Plan încadrare în zonă ortofotoplan vizat OCPI.**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

g) documente de plata ale urmatoarelor taxe:
- taxa RUR.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12** luni de la data emiterii.

PENTRU PRIMAR,*
VICEPRIMAR

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Achitat taxa de - **lei** conform chitanței nr. - din data de -

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

*Atribuție exercitată prin delegare potrivit Dispoziție nr. 2942/10.11.2020 a Primarului Municipiului Târgoviște

SE PRELUNGEȘTE 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*
Întocmit