



Dos. IV C. 1

Aprobat,
PENTRU PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*,

RAPORT
privind PUZ studiat pentru
“ SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE”
Târgoviște, str. Cpt. Tudorică Popescu, nr. 114, , jud. Dâmbovița
Beneficiar: MĂNESCU GHEORGHE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela NC 72439 este încadrată în intravilanul municipiului Târgoviște și aparține subzonei LMu1 – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) – cu clădiri de tip urban. Conform prevederilor art. 7.3.1.1.4. din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Targoviște - Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă sunt permise activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte; Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte. Întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior (schimbarea de destinație a întregii clădiri existente) 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 conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1) coroborat cu prevederile Planului Urbanistic general și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Târgoviște aprobat.

Imobilul având NC 72439 nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituti :

- De utilitate publică : soluția urbanistică va ține cont de zonele de protecție/ siguranță a drumului public Laminorului și zona de protecție a echipamentelor edilitare ;
- De protecție a mediului : se vor lua măsuri de menținere a spațiului verde prevăzut în PUG – spațiu verde cu rol de protecție ;

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de 487 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24564/18.02.2026.

Categoria de folosință a terenului este **curți construcții**.

Se propune menținerea încadrării funcționale în **UTR 19**.

Zonificare funcțională :

- **Funcțiune dominantă: IS – zonă pentru comerț și servicii.**

Subzone funcționale:

Ccr/Cep- zona circulație carosabila si pietonala în incintă;

SV- zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental în proporție de 30%.

TE- aferentă echipamentelor tehnico-edilitare.

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **POT max = 35%; CUTmax = 1,0;**

- **R_{hmax}=P+2E; regim de construire izolat;**
- **H_{max} cornișă=9,00 m; H_{max}coamă=11,00 m.**
- **H_{max} pentru anexe: H_{max} coamă=5,00 m**

Dotări de interes public necesare : Se vor respecta și menține zonele de protecție și siguranță a echipamentelor edilitare și infrastructurii de transport.

Asigurarea acceselor : accesul pietonal/carosabil permis se va realiza din str. Herța (asfaltată și cu circulație în dublu sens).

Circulația pe parcelă : se va realiza prin intermediul unor alei carosabile private. Aleile de acces carosabile din incintă vor avea amprize de minim 5,00 m. Aleile de acces vor fi însoțite de alei pietonale /trotuare/trotuare de gardă.

- Aleile carosabile vor fi dimensionate conform Normativului AND 600/2010 referitoare la razele minime de curbura și racordarea acceselor private la drumurile publice.

- Aleile din incintă vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor în caz de incendiu conform NP 118-1/2025.

- Parcaje – se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. S-au propus două locuri de parcare în limita proprietății. Staționarea autovehiculelor se va face în locuri special amenajate în afara drumurilor publice. Spațiile de parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993. În funcție de activitatea desfășurată se vor suplimenta locurile de parcare conform necesarului real de funcționare.

- Realizarea infrastructurii de transport (cale de acces, platformă betonată, locuri de parcare) intră în obligația inițiatorului PUZ/dezvoltatorului.

- Utilități- Pe străzile Herța și Cpt. Tudorică Popescu există rețele publice de utilități : rețea de energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare. Imobilul NC 72439 este branșat la utilitățile publice.

Conform prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată art. 28 alin. (2) lucrările de amenajare acces, alei carosabile și echipare tehnico-edilitară **se suportă în întregime de investitorul privat.**

Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 și prevederilor „Regulamentul local de implicare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat prin HCL nr. 4/29.01.2015 și a obținut Avizul comisiei CTATU – **Avizul Arhitectului Șef nr. 4 din 25.02.2026.** Documentația de urbanism PUZ este întocmită conform **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.**

Prezenta documentație PUZ se supune analizării și aprobării în ședința Comisiei 2 – Urbanism a Consiliului Local la sfârșitul perioadei de transparență decizională.

Termen de valabilitate PUZ: 36 luni de la data aprobării.

**Arhitect Șef,
Alexandrina-Maria SOARE**

**Întocmit
Cons. Alina Sima**

