

**REFERAT DE APROBARE**  
**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**

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște, str. Cpt. Tudorică Popescu, nr. 114, județ Dâmbovița. 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 Târgoviște - 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 ;

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/Ccp- zona circulație carosabila si pietonala în incintă;**

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

**TE- aferentă echipamentelor tehnico-edilitare.**

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

- POT max = 35%; CUTmax = 1,0;
  - Rhmax=P+2E; regim de construire izolat;
  - Hmax cornișă=9,00 m; Hmaxcoamă=11,00 m.
  - Hmax pentru anexe: Hmax coamă=5,00 m

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 curbură 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 este însoțită de avizele solicitate prin Certificatului de Urbanism nr. 853/09.10.2025 emis de Primăria Municipiului Târgoviște pentru această etapă de proiectare.

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. 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.**

Ca urmare a cererii adresată de MĂNESCU GHEORGHE înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște cu nr. 57/17763 din 18.02.2026 se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru “ **SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE**”.

Arhitect Șef,  
Alexandrina-Maria SOARE

Întocmit  
Cons. Alina Sima

Atribuție exercitată prin delegare potrivit Dispoziției nr. 1973 din 23.10.2024 a Primarului Municipiului Târgoviște.