

**AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Chiru-Cătălin Cristea**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind modificarea unor cerințe din cadrul procedurii de autorizare
a unor construcții rezidențiale unifamiliale pe raza Municipiului Târgoviște**

Consiliul Local Municipal Târgoviște, întrunit în ședință _____ 2024, având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 142102/19.11.2024, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. a) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 142100/19.11.2024, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 11¹ din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 32 alin. (1), alin. (4), alin. (5), alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.C.L. nr. 9/1998 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște și a regulamentului de aplicare al acestuia;
- Prevederile H.C.L. nr. 239/2018 privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Municipal Targoviste;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e) coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. cc) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1 (1) Pentru parcelele care nu se înscriu în condițiile de autorizare directă (front mai mic decât cel prevăzut dar, se măresc în zona posterioară la minim 9,0 m) se aprobă autorizarea directă cu condiția încadrării în restul prevederilor RLU (POT/CUT/ regim de înălțime) și respectând prevederile Codului Civil.

(2) Prezenta prevedere privind autorizarea directă se referă atât la parcelele deja ocupate de construcții cât și la cele neocupate ce au ca destinație locuirea unifamilială și se vor realiza pe baza unui studiu de inserție avizat în CTATU. Studiul de inserție va cuprinde un plan detaliat privind inserția propusă (similar plan propunere PUD) din care să reiasă foarte explicit: distanța dintre clădirea de locuit propusă și limita de proprietate; distanța dintre clădirea de locuit propusă și clădirile din vecinătate; dacă clădirile din vecinătate au prevăzute goluri de vedere și dacă se respectă însorirea conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; înalțimea maximă exprimată în metrii pentru clădirea propusă și înalțimea clădirilor din vecinătate, indicatori urbanistici, bilanț teritorial, etc).

Art. 2 Se aprobă menținerea condiției de construibilitate a unei parcele de minim 200 mp pentru realizarea locuințelor unifamiliale (excepție fac parcelele încadrate în Vatra Istorică delimitate conform PUZ aprobat în anul 1995, unde suprafața minimă poate coborî până la 150 mp).

Art. 3 (1) Pentru parcelele de teren care au destinația conform RLU aferent PUG de zona rezidențială pentru locuințe unifamiliale, regim de înălțime P, P+1, P+2 (LMu1, LMu2, LMr1, LMr2) care se înscriu în condițiile de autorizare directă, se ridică interdicția temporară de construire până la elaborare PUZ și se permite autorizarea directă cu condiția încadrării în restul prevederilor RLU pentru subzona respectivă (POT/CUT/ regim de înălțime) și respectând prevederile Codului Civil.

(2) Parcelele încadrate în zonele LMu1, LMu2, LMr1, LMr2, adiacente străzilor: Poet Grigore Alexandrescu, B-dul Independenței, Nicolae Filipescu, Revoluției, Alexandru Ioana Cuza, Calea Domnească, Constantin Brâncoveanu, Pârvan Popescu, Gimnaziului, Justiției, George Cosbuc, 1 Mai, B-dul Regele Carol I (Castanilor), Calea Câmpulung, Dumitru Băltărețu, Mr. Brezișeanu Eugen, Nicolae Bălcescu, Tudorică Popescu, Bărăției, Mihai Bravu, Crețulescu, Matei Basarab, Calea București, Calea Ialomiței, Tudor Vladimirescu, I.C.Brătianu, A.I. Cuza, I.L.Caragiale, Crângului, Aleea Sinaia, Aleea Mănăstirea Dealu, Căramidari, Magrini, Calea Ploiești, Calea București, Petru Cercel, B-dul Unirii, Calafat vor beneficia de autorizare directă, fără a fi necesar elaborarea unei documentații de urbanism PUZ.

Art. 4 (1) Pentru parcelele de teren care au destinația conform RLU aferent PUG de zonă rezidențială pentru locuințe unifamiliale, regim de înălțime P, P+1, P+2 (LMu1, LMu2, LMr1, LMr2), amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice, în zona protejată istoric, se ridică interdicția temporară de construire până la elaborare PUZ și

se permite autorizarea directă cu condiția încadrării în restul prevederilor RLU pentru subzona respectivă (POT/CUT/ regim de înălțime) și respectând Codul Civil.

(2) Pentru parcelele de teren aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, în zona protejată istoric, rămâne valabilă obligativitatea obținerii avizelor necesare de la Ministerul Culturii conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Art. 5 Pentru celelalte documentațiile de urbanism de tip PUZ aprobate, aflate în valabilitate la momentul prezentului proiect, rămân valabile și aplicabile prevederile și reglementările urbanistice aprobate prin acestea.

Art. 6 Pentru parcelele de teren care au destinația conform PUG și RLU de LMr1, LMr2 se permite corelarea indicatorilor urbanistici cu indicatorii urbanistici aprobați pentru subzona LMu1 de la nivelul Municipiului Târgoviște, astfel: POT = 35%, CUT=1,0, Nr.niv=2, H max=10,0 m.

Art. 7 Orice alte prevederi contrare prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă Direcția Managementul Proiectelor, Direcția Economică și pentru comunicare, Secretarul General al Municipiului Târgoviște.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Daniel-Cristian Stan**

Red. M.L.U.

Compartimentul de resort căruia i-a fost transmis prezentul proiect		Termen limită depunere raport de specialitate 20 decembrie 2024
Direcția Managementul Proiectelor	X	
Direcția Economică	X	
Biroul Contencios Juridic	X	
Comisia de specialitate căreia i-a fost transmis prezentul proiect		
Comisia nr. 1		
Comisia nr. 2	X	
Comisia nr. 3		
Comisia nr. 4		
Comisia nr. 5	X	

Nr. 142102/19.11.2024

Aprobat,
Pentru
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*,
VICEPRIMAR

REFERAT

privind proiectul de Hotărâre la simplificarea procedurii de autorizare a unor construcții rezidențiale unifamiliale pe raza municipiului TÂRGOVIȘTE

Pachetul de acte normative apărute ulterior aprobării documentației PUG și RLU ale municipiului Târgoviște conturează o abordare complexă a fenomenului de dezvoltare durabilă din punct de vedere a amenajării teritoriului și urbanismul.

Din aceste considerente s-a constatat că documentația PUG și RLU ale municipiului Târgoviște aprobat la nivelul anului 1998, primate ca instrumente de lucru, prin concepția, abordarea și introducerea unor restricții de construire neoportune pe anumite parcele, conduc la îngreunarea procesului de eliberare a autorizațiilor de construire ce au ca scop realizarea de locuințe unifamiliale.

1. Având în vedere populația foarte densă a municipiului în anumite zone, necesarul de locuințe a fost și este foarte mare, astfel încât s-a construit foarte mult, pe loturi de teren cu o diversitate de dimensiuni și forme.

De asemenea, numărul mic al terenurilor libere sau imposibilitatea achiziționării terenurilor libere existente din cauza veniturilor reduse, satisfacerea cererilor de locuințe a condus de-a lungul vremii la soluția ca unii proprietari să edifice locuințe și anexe gospodărești pe parcele considerate acum neconstruibile sau, construibile indirect (pe baza unei documentații de urbanism PUD/PUZ), respectând actele normative în vigoare la acea dată.

Conform R.L.U. aferent PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998 sunt considerate construibile (pentru realizarea de locuințe unifamiliale), parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă de minim 9,0 m ;
- suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri de locuit amplasate izolat sau cuplate (excepție parcelele din PUZ-Vatră istorică, unde suprafața minimă necesară pentru realizarea locuințelor unifamiliale este de minim 150 mp;
- adâncimea parcelei minim 12,0 m ;

Propunere:

a. Datorită dezvoltării tot mai puternice și dorinței de extindere, modernizare sau consolidare a locuințelor existente, pentru parcelele care nu se înscriu în condițiile de autorizare directă (front mai mic decât cel prevăzut dar, se măresc în zona posterioară la minim 9,0 m) să se permită autorizarea directă cu condiția încadrării în restul prevederilor RLU (POT/CUT/ regim de înălțime) și respectând prevederile Codului Civil. Prezenta prevedere privind autorizarea directă se referă atât la parcelele deja ocupate de construcții cât și la cele neocupate ce au ca destinație locuirea unifamilială și se vor realiza pe baza unui studiu de inserție avizat în CTATU. Studiul de inserție va cuprinde un plan detaliat privind inserția propusă (similar plan propunere PUD) din care să reiasă foarte explicit: distanța dintre clădirea de locuit propusă și limita de proprietate; distanța dintre clădirea de locuit propusă și clădirile din vecinătate; dacă clădirile din vecinătate au prevăzute goluri de vedere și dacă se respectă însorirea conform prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea [Normelor](#) de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; înălțimea maximă exprimată în metrii pentru clădirea propusă și înălțimea clădirilor din vecinătate, indicatori urbanistici, bilanț teritorial,etc).

b. Menținerea condiției de construibilitate a unei parcele de minim 200 mp pentru realizarea locuințelor unifamiliale (excepție fac parcelele încadrate în Vatra Istorică delimitate conform PUZ aprobat în anul 1995, unde suprafața minimă este de 150 mp).

Propunerea are la bază următoarele prevederi legislative :

- **Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 11[^]1 ”**

Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru:

a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejmuiri, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, inclusiv în cazul schimbării foloșinței dacă noua foloșință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;

b) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depășirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;

c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare;

d) lucrări de supraetajare a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de derogări pentru C.U.T. și/sau regim de înălțime prin reglementările urbanistice stabilite în documentația de urbanism aprobată în baza căreia a fost emisă autorizația inițială;”

2. Până la reactualizarea PUG și RLU ale municipiului Targoviste aprobate prin HCL nr. 9/1998, interdicțiile de construire pentru parcelele de teren adiacente anumitor căi de comunicație publice nu sunt ridicate.

Astfel, conform RLU aferent PUG, pentru zonele rezidențiale, regim de înălțime mic P, P+1 – P+2 (până la 10,0 m) sunt interdicții temporare de construire pentru parcelele adiacente străzilor publice, astfel:

- UTR 1 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzilor Nicolae Filipescu și Calea Domnească;
- UTR 2 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice și în zona protejată istoric precum și pentru parcelele adiacente strazilor: Revoluției, Poet G. Alexandrescu, Alexandru Ioana Cuza, Calea Domnească, Constantin Brâncoveanu, Maior Brezișeanu, Pârvan Popescu;
- UTR 3 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona protejată istoric și parcelele adiacente străzilor Gimnaziului și Justiției;
- UTR 4 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente strazii Calea Domnească și pentru parcelele amplasate în zona protejată istoric;
- UTR 5 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice și în zona protejată istoric și parcelele adiacente străzilor: George Coșbuc, Nicolae Filipescu și 1 Mai;
- UTR 6 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentului istoric Șanțul și Valul Cetății și parcelele adiacente străzii Calea Domnească;
- UTR 8 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona protejată istoric și pentru parcelele adiacente B-dului Regele Carol I (Castanilor);
- UTR 9 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente strazilor: Alexandru Ioan Cuza, Calea Câmpulung, Colonel Dumitru Băltărețu, Mr. Brezișeanu Eugen, Poet Grigore Alexandrescu, B - dul Regele Carol I (Castanilor), adiacente monumentului istoric Șanțul și Valul Cetății;
- UTR 10 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentului istoric Șanțul și Valul Cetății și parcelele adiacente strazilor : Constantin Brancoveanu, Maior Brezișeanu Eugen, Pârvan Popescu;
- UTR 11 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice până la parcelele adiacente străzilor: Constantin Brâncoveanu, Nicolae Bălcescu, Tudorică Popescu și Bărăției;
- UTR 12 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzilor: Nicolae Bălcescu, Mihai Bravu, Crețulescu și Matei Basarab;

- UTR 13 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzilor: parcelele cu destinație rezidențială adiacente străzii Mihai Bravu și toate parcelele LMu1 (zonă rezidențială unifamilială, cu regim de înălțime mic P, P+1, P+2) din UTR;
- UTR 14 - interdicție de construire pentru parcelele cu destinație rezidențială adiacente străzilor Gimnaziului și Calea Ialomitei;
- UTR 15 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzii Calea București;
- UTR 17 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentului istoric Șanțul și Valul Cetății și adiacente străzii I.C.Brătianu;
- UTR 18 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice, pentru parcelele adiacente străzilor: Tudor Vladimirescu, Col. Dumitru Băltărețu, Calea Câmpulung;
- UTR 19 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentului istoric Șanțul și Valul Cetății, pentru parcelele adiacente străzilor: Calea Câmpulung, I.L.Caragiale, Tudorică Popescu, C. Brâncoveanu;
- UTR 20 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice, pentru parcelele adiacente străzilor Tudorică Popescu și Nicolae Bălcescu;
- UTR 22 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzilor: Aleea Sinaia, Aleea Mănăstirea Dealu, Cărămidari și Magrini;
- UTR 23 - interdicție de construire pentru parcelele amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice și adiacente străzii Calea Ploiești;
- UTR 24 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzii Calea Ploiești și Calea București;
- UTR 25 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzilor Calea București și Petru Cercel;
- UTR 26 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzilor Petru Cercel și I.C.Brătianu;
- UTR 28 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzii I.C.Brătianu;
- UTR 30 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzii Aleea Mănăstirea Dealu;
- UTR 31 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzilor: Calea București și strada Calafat;
- UTR 38 - interdicție de construire pentru parcelele adiacente străzii Crângului;

Propunere:

a. Pentru parcelele de teren care au destinația conform RLU aferent PUG de zona rezidențială pentru locuințe unifamiliale, regim de înălțime P, P+1, P+2 (LMu1, LMu2, LMr1, LMr2) care se înscriu în condițiile de autorizare directă, să se ridice interdicția temporară de construire până la elaborare PUZ și să se permită autorizarea directă cu condiția încadrării în restul prevederilor RLU pentru subzona respectivă (POT/CUT/ regim de înălțime) și respectând prevederile Codului Civil. Astfel, parcelele încadrate în zonel LMu1, LMu2, LMr1, LMr2, adiacente străzilor: Poet Grigore Alexendrescu, B-dul Independenței, Nicolae Filipescu, Revoluției, Alexandru Ioana Cuza, Calea Domnească, Constantin Brâncoveanu, Pârvan Popescu, Gimnaziului, Justiției, George Cosbuc, 1 Mai, B-dul Regele Carol I (Castanilor), strada Calea Câmpulung, Dumitru Băltărețu, Mr. Brezișeanu Eugen, Nicolae Bălcescu, Tudorică Popescu, Bărăției, Mihai Bravu, Crețulescu, Matei Basarab, Calea București, Calea Ialomiței, Tudor Vladimirescu, I.C.Brătianu, A.I. Cuza, I.L.Caragiale, Crângului, Aleea Sinaia, Aleea Mănăstirea Dealu, Cărămidari, Magrini, Calea Ploiești, Calea București, Petru Cercel, B-dul Unirii, strada Calafat, vor beneficia de autorizare directă, fără a fi necesar elaborarea unei documentații de urbanism PUZ.

b. Pentru parcelele de teren care au destinația conform RLU aferent PUG de zonă rezidențială pentru locuințe unifamiliale, regim de înălțime P, P+1, P+2 (LMu1, LMu2, LMr1, LMr2), amplasate în zona de protecție a monumentelor istorice, în zona protejată istoric, să se ridice interdicția temporară de construire până la elaborare PUZ și să se permită autorizarea directă cu condiția încadrării în restul prevederilor RLU pentru subzona respectivă (POT/CUT/ regim de înălțime) și respectând Codul Civil. Astfel, pentru parcelele de teren aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, în zona protejată istoric, rămâne valabilă obligativitatea obținerii avizelor necesare de la Ministerul Culturii conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

c. Pentru celelalte documentațiile de urbanism de tip PUZ aprobate, aflate în valabilitate la momentul prezentului proiect, rămân valabile și aplicabile prevederile și reglementările urbanistice distincte, deja aprobate (exemplu: PUZ-Calea Ialomiței; PUZ – Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății, etc).

Propunerea are la bază următoarele prevederi legislative :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin.1, lit e “ În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.”

3. PUG și RLU ale municipiului Târgoviște prevede pentru zona Sârbi (partea sud-est a municipiului) și localitatea Prișeaca subzonele:

LMr1 – subzona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) cu clădiri de tip rural – exclusiv rezidențială;

LMr2 – subzona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) cu clădiri de tip rural – predominant rezidențială;

Aceste subzone se regăsesc în **UTR 38 (PRISEACA)** și **UTR 24 (SÂRBI)**

Pentru **subzona LMr1**, prevederile RLU aferent PUG privind indicatorii urbanistici sunt :

PRISEACA : POT =15%; CUT=0,30, Nr. Niv=2,0;

SÂRBI : POT =30%; CUT=0,60, Nr. Niv=2,0;

Pentru **subzona LMr2**, prevederile RLU aferent PUG privind indicatorii urbanistici sunt :

PRISEACA : POT =15%; CUT=0,30, Nr. Niv=2,0;

SÂRBI : POT =30%; CUT=0,60, Nr. Niv=2,0;

Propunere:

a. Pentru parcelele de teren care au destinația conform PUG și RLU de LMr1, LMr2 să se permită corelarea indicatorilor urbanistici cu indicatorii urbanistici aprobați pentru subzona LMu1 de la nivelul Municipiului Târgoviște, astfel: POT = 35%, CUT=1,0, Nr.niv=2, H max=10,0m.

b. Indicatorii urbanistici POT=35% și CUT=1,0, Hmax= 10,0 m se vor corela cu suprafețele desfășurate maxime admise ale viitoarelor locuințe de 250 mp. Măsura este necesară pentru a nu genera clădiri de tip monobloc, cu suprafețe foarte mari în zone tradiționale, atunci când calculul POT/CUT se raportează la suprafețe de teren mari.

Propunerea are la baza următoarele prevederi legislative :

- Prevederi Regulament General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin HG 525/1996 republicat, ANEXA 2 – Procentul de ocupare al terenului “Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează: pct. 2.1.5. Zone rezidențiale - zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - **35%**”. Corelarea indicatorului POT=35% cu regimul de înălțime maxim permis de P+2 conduce la **CUTmax=1,0**.

- Dezvoltarea continuă a municipiului Târgoviște prin realizarea de investiții continue în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare (realizarea rețelei de apă și canalizare, extinderea rețelei de gaze naturale, extinderea rețelei de energie electrică) precum și modernizarea căilor de comunicație (asfaltarea străzilor, amenajarea trotuarelor, podețelor, etc) au dus la un grad de urbanizare ridicat care nu se mai înscrie caracterului rural inițial de la nivelul anului 1998 cand s-a aprobat documentația de amenajare a teritoriului și urbanism PUG – Municipiul Targoviste.

ARHITECT ȘEF,

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

RAPORT

privind proiectul de Hotărâre la simplificarea procedurii de autorizare a unor construcții rezidențiale unifamiliale pe raza municipiului TÂRGOVIȘTE

Actele normative apărute în ultimii ani care reglementează documentațiile de urbanism impun o permanentă modificare și completare a documentației de urbanism și amenajarea teritoriului “Plan Urbanistic General și Regulament Local – Municipiul Târgoviște”, conducând la o creștere a calității construcțiilor realizate în municipiul Târgoviște.

S-a constatat ca Planul Urbanistic General și RLU aferent – Municipiul Târgoviște privesc ca principale instrumente de planificare operațională și instrumente de lucru, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 46, alin.(1) prin concepția, abordarea și introducerea nejustificată a unor restricții temporare de construire în zonele predominant și exclusiv rezidențiale, conduc la îngreunarea procesului de eliberare a autorizațiilor de construire.

Documentația privind reactualizarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local ale Municipiului Târgoviște aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 9/1998 și prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/2018 aflate în curs de elaborare la SC Areal Design SRL nu a fost finalizat, interdicțiile temporare de construire rămânând în vigoare pentru anumite zone rezidențiale identificate de-a lungul unor artere de circulație.

Se propune menținerea condițiilor de autorizare directă pentru: parcelele cu front mai mic de 9,0 m - dar nu mai puțin de 8,0 m care se largesc în zona posterioară pe baza unui plan de inserție și pentru suprafețele de teren de minim 200 mp (excepție sunt cele de 150 mp situate în zona reglementată conform PUZ - Vatră istorică aprobat la nivelul anului 1995).

Zonele de locuit (zonele rezidențiale) sunt afectate, pe de o parte atât de interdicțiile de construire, prin impunerea realizării unei documentații de urbanism de tipul PUZ cât și de necorelarea indicatorilor urbanistici, pe de altă parte. Astfel, în ceea ce privește necorelarea indicatorilor urbanistici, pentru anumite zone (Priseaca, Sârbi - zona sud-est a municipiului) POT și CUT au rămas la valorile inițiale din 1998.

În aceste condiții este necesară operativitatea la nivel decizional și executiv în abordarea și rezolvarea problemelor de urbanism și autorizarea lucrărilor de construcții.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede la art. 32, alin.(1), următoarele :

Art. 32, alin.(1) - În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:– de primarul localității;

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.”

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede la art. 32, alin (4), alin (5) și alin (6), următoarele :

În situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

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.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor etajelor supraterane adunate) a clădirii și suprafața terenului pe care este amplasată clădirea.

POT reprezintă procentul maxim din teren care poate fi acoperit de o construcție. CUT se referă la cât de mult poți să înalți construcția pe respectivul teren.

În ultimii ani s-au întocmit și aprobat peste 100 de documentații de urbanism de tipul PUZ numai pentru ridicarea interdicției de construire sau, pentru corelarea indicatorilor urbanistici POT și CUT.

Din aceste considerente, se propune ridicarea interdicției de construire pentru realizarea locuințelor unifamiliale de-a lungul arterelor de circulație prevăzute în PUG și corelarea indicatorilor urbanistici la nivelul întregului teritoriu intravilan al municipiului Târgoviște pentru subzona LMu1 astfel : POT = 35%; CUT=1,0, Hmax=10,0 m. Se exceptează de la prevederile prezentului proiect de hotărâre prevederile documentațiilor de urbanism PUZ aprobate (pentru zonele rezidențiale), aflate în valabilitate în acest moment, acestea urmând a fi puse în aplicare conform prevederilor distincte, aprobate.

Directia Urbanism va înainta proiectantului general, respectiv SC Areal Design SRL, completarea HCL nr. 9/1998, după aprobarea prezentului proiect de hotărâre.

ARHITECT ȘEF,

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