

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Realizare zonă mixtă de servicii, locuire colectivă, galerii de artă,
sistematizare verticală, amenajare incintă și împrejmuire teren,
edificare cale de acces auto și pietonală”
Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 1,9, județ Dâmbovița
beneficiari: DEVROL MANAGEMENT S.R.L., SENECOM S.R.L.
și OMV PETROM S.A.**

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

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 33930/25.03.2025, 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. 33932/25.03.2025, 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 Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Prevederile art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Realizare zonă mixtă de servicii, locuire colectivă, galerii de artă, sistematizare verticală, amenajare incintă și împrejmuire teren, edificare cale de acces auto și pietonală”, Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 1,9, județ Dâmbovița, beneficiari: DEVROL MANAGEMENT S.R.L., SENECOM S.R.L. și OMV PETROM S.A.

Art. 2 Se stabilesc încadrarea funcțională în UTR 21, funcțiunea dominantă: LCIS-zonă mixtă-locuințe colective, comerț și servicii, respectiv următorii indicatori urbanistici: POT= 45% ; CUT= 1,5, H max. cornișă = 22,0 m.

Art. 3 Planul Urbanistic Zonal are valabilitate de 24 luni, iar prezenta hotărâre intră în vigoare în termen de 5 zile de la data comunicării către Instituția Prefectului-Județul Dâmbovița.

Art. 4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă Direcția Urbanism și pentru comunicare, Secretarul General al Municipiului Târgoviște.

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

Red. D.I.

Compartimentul de resort căruia i-a fost transmis prezentul proiect		Termen limită depunere raport de specialitate
		23 aprilie 2025
Arhitect Șef	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		

Nr. 33930/25.03.2025

Aprobat,
Pentru
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*,
VICEPRIMAR

REFERAT DE APROBARE pentru "REALIZARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, GALERII DE ARTĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE ÎNCINTĂ ȘI ÎMREJMUIRE TEREN, EDIFICARE CALE DE ACCES AUTO ȘI PIETONALĂ"
Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 1,9, județ Dâmbovița
Beneficiar: DEVROL MANAGEMENT SRL, SENECOM SRL și OMV PETROM SA

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt amplasate în municipiul Târgoviște, județ Dâmbovița, Aleea Sinaia nr. 1,9.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată art. 32, alin. (1) coroborat cu prevederile PUG și RLU, lucrările solicitate se pot realiza numai în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării și avizării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște și cu respectarea RGU.

Documentatia de urbanism PUZ a stabilit incadrarea in **UTR 21**, functiune dominanta: **LCIS – zonă mixtă – locuințe colective, comerț și servicii**. Terenul cu NC / CF 76329 nu suferă modificări asupra reglementărilor sau a construcțiilor existente, indicatorii urbanistici propuși rămân aceeași cu cei reglementați prin PUZ aprobat prin HCL nr. 176/29.07.2016 (ID).

Parcelele, proprietate privată care au generat PUZ au o suprafață totală de 24 110 mp; NC / CF 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510, 84752, 84753, 76329, *curți-construcții*. Terenurile sunt împărțite în dezmembrăminte după cum urmează:

- Terenurile care fac parte din fondul dominant NC / CF 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510 în suprafață totală de 16991,5 mp;
- Terenurile care fac parte din fondul aservit NC / CF 84752, 84753, 76329 în suprafață totală de 7117,5 mp.

Astfel, asupra terenurilor NC / CF 84752, 84753, 76329 s-a constituit servitute de trecere în favoarea imobilelor NC / CF 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510 conform Convenției de constituire a dreptului de servitute de trecere autentificat sub nr. 2024/21.11.2023.

Funcțiunea dominantă conform PUZ: **LCIS – zonă mixtă – locuințe colective, comerț și servicii**. Terenul cu NC / CF 76329 nu suferă modificări asupra reglementărilor sau a construcțiilor existente, indicatorii urbanistici propuși rămân aceeași cu cei reglementați prin PUZ aprobat prin HCL nr. 176/29.07.2016 (ID).

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a parcelelor și construirea de clădiri cu destinația de locuințe colective, comerț și servicii, sistematizarea verticală a terenurilor și împrejmuirea terenurilor.

Prin solutia urbanistica propusa s-au stabilit: **POT= 45%; CUT= 1,5;** regim de înălțime: **Hmax. cornișă= 22,0 m.**

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitatea facilă pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa în zonă, atât la obiectivele de investiții propuse cât și pentru accesul tehnic (salubritate, vidanjări, situații de urgență -ISU). Se propun 2 accese pe parcela privată din spațiul public al străzii Aleea Sinaia cu relație doar de intrare dinspre direcția Sinaia. Accesul

carosabil în incintă va fi realizat prin accesuri cu lățimea de 6,00 m, prevăzute cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, iar accesul secundar va avea lățimi variabile între 4,00 m și 5,00 m, cu circulație desfășurată în sens unic. Aprovizionarea se va realiza pe un traseu dedicat,

amenajat perimetral construcției, separat de circulația generală. Vor fi respectate reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare ;

Parcajele se vor realiza suprateran, la nivelul solului amenajat conform reglementărilor tehnice NP 24-2022, iar necesarul locurilor de parcare se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 5 din HG 525/1996 și cu necesarul real de funcționare al activităților propuse.

În zona drumului public există rețele publice de utilități. Extinderea /branșarea la rețelele publice de utilități intră în sarcina beneficiarului și se vor realiza pe cheltuiala acestuia conform normativelor tehnice în vigoare și conform prevederilor avizelor instituțiilor abilitate. În zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități se pot executa lucrări de construcții exclusiv cu avizul operatorului/ administratorului rețelelor de utilități. Se permite înafara edificabilului propus amplasarea echipamentelor tehnice (rezervor incendiu, casa pompelor) cu respectarea legislației în vigoare. Este interzisă recepția obiectivelor de investiții propuse (locuințe) fără asigurarea utilităților și realizarea drumului privat în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, art. 22, lit. f).

În cazul VARIANTEI 1 se vor amenaja spații verzi în proporție de 20% din suprafața terenului astfel : spații verzi cu caracter public de minim 5% din suprafața terenului în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și spații verzi cu rol ambiental, de protecție, decorativ care nu intră sub incidența Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, iar în cazul VARIANTEI 2 se vor amenaja spații verzi în proporție de minim 10% din suprafața terenului.

Documentația este însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. **1008/23.10.2024** 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. 144/27.04.2017.

Ca urmare a cererii adresate de **DEVROL MANAGEMENT SRL, SENECOM SRL și OMV PETROM SA** se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“REALIZARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, GALERII DE ARTĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMREJMUIRE TEREN, EDIFICARE CALE DE ACCES AUTO ȘI PIETONALĂ”**

ARHITECT ȘEF,

Întocmit

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

Nr. 33932/25.03.2025

RAPORT

**“REALIZARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, GALERII DE ARTĂ,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMREJMUIRE TEREN,
EDIFICARE CALE DE ACCES AUTO ȘI PIETONALĂ”**

Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 1,9, județ Dâmbovița

Beneficiar: DEVROL MANAGEMENT SRL, SENECON SRL și OMV PETROM SA

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt amplasate în municipiul Târgoviște, județ Dâmbovița, Aleea Sinaia nr. 1,9.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată art. 32, alin. (1) coroborat cu prevederile PUG și RLU, lucrările solicitate se pot realiza numai în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării și avizării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște și cu respectarea RGU.

Documentatia de urbanism PUZ a stabilit incadrarea in **UTR 21**, functiune dominanta: **LCIS – zonă mixtă – locuințe colective, comerț și servicii**. Terenul cu NC / CF 76329 nu suferă modificări asupra reglementărilor sau a construcțiilor existente, indicatorii urbanistici propuși rămân aceeași cu cei reglementați prin PUZ aprobat prin HCL nr. 176/29.07.2016 (ID).

Parcelele, proprietate privată care au generat PUZ au o suprafață totală de 24 110 mp; NC / CF 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510, 84752, 84753, 76329, curți-construcții. Terenurile sunt împărțite în dezmembrăminte după cum urmează:

- Terenurile care fac parte din fondul dominant NC / CF 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510 în suprafață totală de 16991,5 mp;
- Terenurile care fac parte din fondul aservit NC / CF 84752, 84753, 76329 în suprafață totală de 7117,5 mp.

Astfel, asupra terenurilor NC / CF 84752, 84753, 76329 s-a constituit servitute de trecere în favoarea imobilelor NC / CF 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510 conform Convenției de constituire a dreptului de servitute de trecere autentificat sub nr. 2024/21.11.2023.

Prin solutia urbanistica propusa s-au stabilit: **POT= 45%; CUT= 1,5; regim de înălțime: Hmax. cornișă= 22,0 m.**

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitatea facilă pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa în zonă, atât la obiectivele de investiții propuse cât și pentru accesul tehnic (salubritate, vidanjări, situații de urgență -ISU). Se propun 2 accese pe parcela privată din spațiul public al străzii Aleea Sinaia cu relație doar de intrare dinspre direcția Sinaia. Accesul carosabil în incintă va fi realizat prin accesuri cu lățimea de 6,00 m, prevăzute cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, iar accesul secundar va avea lățimi variabile între 4,00 m și 5,00 m, cu circulație desfășurată în sens unic. Aprovizionarea se va realiza pe un traseu dedicat, amenajat perimetral construcției, separat de circulația generală. Vor fi respectate reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare ;

Parcajele se vor realiza suprateran, la nivelul solului amenajat conform reglementărilor tehnice NP 24-2022, iar necesarul locurilor de parcare se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 5 din HG 525/1996 și cu necesarul real de funcționare al activităților propuse.

În zona drumului public există rețele publice de utilități. Extinderea /branșarea la rețelele publice de utilități intră în sarcina beneficiarului și se vor realiza pe cheltuiala acestuia conform normativelor tehnice în vigoare și conform prevederilor avizelor instituțiilor abilitate. În zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități se pot executa lucrări de construcții exclusiv cu avizul operatorului/ administratorului rețelelor de utilități. Se permite înafara edificabilului propus amplasarea echipamentelor tehnice (rezervor incendiu, casa pompelor) cu respectarea legislației în vigoare. Este interzisă recepția obiectivelor de investiții propuse (locuințe) fără asigurarea utilităților și realizarea drumului privat în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, art. 22, lit. f).

În cazul VARIANTEI 1 se vor amenaja spații verzi în proporție de 20% din suprafața terenului astfel : spații verzi cu caracter public de minim 5% din suprafața terenului în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și spații verzi cu rol ambiental, de protecție, decorativ care nu intră sub incidența Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, iar în cazul VARIANTEI 2 se vor amenaja spații verzi în proporție de minim 10% din suprafața terenului.

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. 144/27.04.2017.

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

Termen de valabilitate PUZ: 24 luni de la data aprobării.

Arhitect Șef,

Întocmit