

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Introducere teren în intravilan și construire hală prestări servicii, împrejmuire teren,
anexe (foișor, garaj)”, Târgoviște, T 44, P636/3, județ Dâmbovița,
beneficiar Leahu Claudiu-Vasilică**

Consiliul Local Municipal Târgoviște, întrunit în ședință astăzi, _____2025,
având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 102421/24.09.2025, 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. 102419/24.09.2025, 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 „Introducere teren în intravilan și construire hală prestări servicii, împrejmuire teren, anexe (foișor, garaj)”, Târgoviște, T 44, P636/3, județ Dâmbovița, beneficiar Leahu Claudiu-Vasilică

Art. 2 Se stabilesc încadrarea funcțională în UTR 34A, funcțiunea dominantă: IS- Zonă pentru servicii, respectiv următorii indicatori urbanistici: $POT_{max} = 40\%$; $CUT = 0,8$, regim de înălțime admis : P/P+ 2 (sală sport parter ; spații administrative - P+2); Hmax cornișă=10,0 m; Hmaxcoamă=13,0 m; se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar; Hmax pentru anexe, foișoare: Hmax cornișă=3,00 m; Hmaxcoamă=4,00 m.

Art. 3 Planul Urbanistic Zonal are valabilitate de 36 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 octombrie 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. 102421/24.09.2025

REFERAT DE APROBARE
privind PUZ studiat pentru
“ INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI
SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ĂNEXE (FOIȘOR, GARAJ)”
Târgoviște, T 44, P 636/3, jud. Dâmbovița
Beneficiar: LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela este încadrată în extravilanul municipiului Târgoviște, nereglementat urbanistic.

Autorizarea lucrărilor de construire pe terenurile extravilane se face cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, Legii nr. 50/1991, republicată și Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată.

Imobilul având NC 90442 situat în extravilanul municipiului Târgoviște nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituti : imobilul este amplasat în zona de siguranță față de obiective cu destinație specială.

În cazul solicitării de lucrări de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 47¹, alin. (1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de către autoritatea publică locală. PUZ se poate realiza numai după obținerea avizului de oportunitate emis în baza unui studiu de oportunitate.

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de suprafață de 1.300 mp – NC **90442** conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83428/19.06.2025.

Categoria de folosință a terenului este **arabil**.

Se propune încadrarea funcțională în **UTR 34 A**.

Se propune:

- realizarea unei hale prestări servicii (activități sportive), anexe (garaj, foișor, cabină poartă) și funcțiuni complementare (echipamente edilitare, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare, etc.).

- funcțiunea dominantă: IS- zonă pentru servicii;

- zona **Ccr/Ccp-** zona circulație carosabila si pietonala ;

- zona **SV-** zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental în proporție de minim 20 % din suprafața terenului.

- zona **TE- și GC-** aferentă echipamentelor tehnico-edilitare și gospodărie comunală.

Indicatori urbanistici propuși: **POT max = 40%; CUT max = 0,8 ;**

- regim de înălțime admis : **P/P+ 2 (sală sport parter ; spații administrative - P+2);**

- Hmax cornișă=10,0 m; Hmaxcoamă=13,0 m; se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

- Hmax pentru anexe, foișoare: Hmax cornișă=3,00 m; Hmaxcoamă=4,00 m.

Parcajele vor fi amenajate conform normativelor în vigoare având dimensiuni : 2,50X5,0 m.

Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor Anexei 5 din RGU. Se propune asigurarea a **10 locuri de parcare în incinta proprietății** – 8 locuri amenajate paralel cu drumul public și 2 locuri în garajul propus.

Accese : accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul public - str. Lacului conform prevederilor avizului D.A.P.P.P. Se permite realizarea unui singur acces realizat cu raze de curbură de minim 12,0 m. Strada Lacului are prevăzut un profil transversal de 9,0 m. Soluția urbanistică propune retragerea aliniamentului cu 1,33 m și 1,56 m și trecerea suprafeței de 56,0 mp din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public pentru modernizarea str. Lacului. Aleea carosabilă privată va avea o ampriză de 6,0 m.

Echipare tehnico edilitară: Echipare tehnico edilitară: sistem public. Terenul nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară (apă/canalizare, gaze, energie electrică, telefonie).

În zonă există rețea de energie electrică, gaze naturale, apă și evacuarea apelor uzate menajere. Conform prevederilor documentației de urbanism și a planului de acțiune, lucrările de amenajare cale de acces și echipare tehnico-edilitară **se suportă în întregime de investitorul privat.**

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 773 din 07.08.2024 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 **LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ** înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște cu nr. cu nr. 57/71520/01.07.2025 și a adresei de completare nr. 57/95163 din 04.09.2025 se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru “ **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)**”.

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.

Dos. IV C. 1

Nr. 102419/24.09.2025

Aprobat,
PENTRU PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*,

RAPORT
privind PUZ studiat pentru
“ INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI
SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)”
Târgoviște, T44, P636/3, jud. Dâmbovița
Beneficiar: LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela este încadrată în extravilanul municipiului Târgoviște, nereglementat urbanistic. Autorizarea lucrărilor de construire pe terenurile extravilane se face cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, Legii nr. 50/1991, republicată și Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată.

Imobilul având NC 90442 situat în extravilanul municipiului Târgoviște nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituti : imobilul este amplasat în zona de siguranță față de obiective cu destinație specială.

În cazul solicitării de lucrări de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 47¹, alin. (1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de către autoritatea publică locală. PUZ se poate realiza numai după obținerea avizului de oportunitate emis în baza unui studiu de oportunitate.

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de suprafață de 1.300 mp – NC **90442** conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83428/19.06.2025.

Categoria de folosință a terenului este **arabil**.

Se propune încadrarea funcțională în **UTR 34 A**.

Se propune:

- realizarea unei hale prestări servicii (activități sportive), anexe (garaj, foișor, cabină poartă) și funcțiuni complementare (echipamente edilitare, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare, etc.).

- funcțiunea dominantă: IS- zonă pentru servicii ;

- zona **Ccr/Ccp-** zona circulație carosabila si pietonala ;

- zona **SV-** zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental în proporție de minim 20 % din suprafața terenului.

- zona **TE- și GC-** aferentă echipamentelor tehnico-edilitare și gospodărie comună.

Indicatori urbanistici propuși:

- **POT max = 40%**; **CUT max = 0,8** ;

- regim de înălțime admis : **P/P+ 2 (sală sport parter ; spații administrative - P+2)**;

- Hmax cornișă=10,0 m; Hmaxcoamă=13,0 m; **se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;**

- Hmax pentru anexe, foișoare: Hmax cornișă=3,00 m; Hmaxcoamă=4,00 m.

Parcajele vor fi amenajate conform normativelor în vigoare având dimensiuni : 2,50X5,0 m.

Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor Anexei 5 din RGU. Se propune asigurarea a **10 locuri de parcare în incinta proprietății** – 8 locuri amenajate paralel cu drumul public și 2 locuri în garajul propus.

Accese : accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul public - str. Lacului conform prevederilor avizului D.A.P.P.P. Se permite realizarea unui singur acces realizat cu raze de curbă de minim 12,0 m. Strada Lacului are prevăzut un profil transversal de 9,0 m. Soluția urbanistică propune retragerea aliniamentului cu 1,33 m și 1,56 m și trecerea suprafeței de 56,0 mp din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public pentru modernizarea str. Lacului. Aleea carosabilă privată va avea o ampriză de 6,0 m.

Echipare tehnico edilitară: Echipare tehnico edilitară: sistem public. Terenul nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară (apă/canalizare, gaze, energie electrică, telefonie).

În zonă există rețea de energie electrică, gaze naturale, apă și evacuarea apelor uzate menajere. Conform prevederilor documentației de urbanism și a planului de acțiune, lucrările de amenajare cale de acces 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. 21 din 18.07.2025.** 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**