

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire locuințe colective, prestări servicii-comerț, sistematizare teren,
împrejmuire și totem publicitar”,
Bdul. Independenței, nr. 23,
Municipiul Târgoviște, Județ Dâmbovița,
beneficiar societatea DE SILVA INTERMED S.R.L.**

Consiliul Local Municipal Târgoviște, întrunit în ședință astăzi, ____2026, având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 79592/22.07.2026, 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. 79594/22.07.2026, 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. 32 alin. (1) lit. d) și art. 48 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 de Detaliu „Construire locuințe colective, prestări servicii-comerț, sistematizare teren, împrejmuire și totem publicitar”, Bdul. Independenței, nr. 23, Municipiul Târgoviște, Județ Dâmbovița, beneficiar societatea DE SILVA INTERMED S.R.L.

Art. 2 Se stabilesc încadrarea funcțională în UTR 17, funcțiunea dominantă: M2-zonă mixtă-IS/LI-locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea, respectiv următorii indicatori urbanistici: $POT_{max} = 50 \%$; $CUT_{max} = 3,50$
 $Rh_{max} = D+P+7$, H_{max} coamă=28,00 m.

Art. 3 Planul Urbanistic de Detaliu are valabilitate de 36 luni.

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 21 august 2026
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		

REFERAT DE APROBARE
privind PUD studiat pentru
“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, PRESTĂRI SERVICII – COMERT,
SISTEMATIZARE TEREN, ÎMPREJMUIRE ȘI TOTEM PUBLICITAR”
Târgoviște, B-dul Independenței, nr. 23, jud. Dâmbovița
Beneficiar: S.C. DE SILVA INTERMED S.R.L.

Parcela de teren NC 78738 a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șantului și Valului Cetății" aprobată prin HCL nr. 268/13.08.2024 și este încadrată în tronsonul 8, între Bd. Independenței și str. Avram Iancu.

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024, imobilul NC 78738 aparține subzonei funcționale mixtă M2 – Zonă mixtă IS/LI - locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea, ce se regăsește în zona de protecție a sitului arheologic – cu grad MARE de protecție:

subzona II_M2 – zonă locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea, situată în zona cu grad mare de protecție a sitului arheologic, unde lucrările de construire se vor realiza cu obligativitatea obținerii unui contract de descărcare de sarcină arheologică.

Conform prevederilor documentației de urbanism PUZ aprobat, întrucât imobilul NC 78738 se află în Tronson 8: ZRS_D3 - zonă cu un parcellar neregulat și suprafețe mari, este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUD.

Servituți :

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

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de de 8.175 mp (din acte: 8.289 mp) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 110582/18.06.2026.

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

Se propune menținerea încadrării funcționale în **UTR 17**.

Zonificare funcțională :

Se propune menținerea în zona funcțională stabilită prin PUZ aprobat anterior- M2-IS/LI- zonă mixtă – locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea.

UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuire colectivă**
- **Servicii**
- **Birouri**
- **Activități liberale**
- **Circulație rutieră și pietonală**
- **Echipare tehnico-edilitară**
- **Spații verzi (protecție, ambientale, parc, spații joacă)**

Utilizări admise la parter sau la etajele dedicate spațiilor de servicii

Următoarele utilizări sunt permise în spațiile situate la parterul clădirii în spații cu acces direct din exterior, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare:

- **Cabinete medicale și de sănătate:**
- cabinete medicale de medicină generală sau de specialitate
- cabinete stomatologice
- cabinete de psihologie și psihoterapie
- cabinete de kinetoterapie și recuperare medicală
- cabinete de nutriție și dietetică
- alte cabinete din domeniul sănătății, autorizate conform legii
- etc.

b) Birouri și activități de consultanță:

- birouri administrative și sedii de firmă
- cabinete de avocatură, notariale sau de executori judecătorești
- cabinete de expertiză contabilă și audit financiar
- birouri de arhitectură, proiectare și consultanță tehnică
- cabinete de mediere și consiliere juridică, etc.

c) Alte activități liberale autorizate

d) Comerț

Utilizări admise în apartamente

În spațiile cu destinație locativă (apartamente) sunt permise următoarele utilizări, cu condiția că acestea nu perturbă liniștea, siguranța sau confortul celorlalți locatari:

- **Activități profesionale la domiciliu** (PFA, Întreprindere Individuală, cabinet individual):
- activități de birou, IT, consultanță, redactare, traduceri
- activități de creație (grafică, design, fotografie de studio, muzică în limite de zgomot admise)
- activități liberale cu caracter discret, fără flux continuu de public

b) Sediul social al unei persoane juridice, cu flux redus de clienți sau angajați

c) Activități de tip telecommuting / muncă de acasă, în regim de salariat sau liber-profesionist

- **Condiții generale pentru utilizările admise**

Indiferent de tipul de utilizare, toți proprietarii și utilizatorii spațiilor din clădire au obligația să respecte următoarele condiții:

1. **Programul de activitate** în spațiile cu destinație nelocativă va fi stabilit cu respectarea orarului de liniște prevăzut de lege (22:00 – 08:00 interzis zgomot)
2. **Fluxul de persoane** nu va afecta accesul, scările comune sau ascensorul în mod disproporționat
3. **Activitatea desfășurată** nu va produce mirosuri, vibrații, zgomote sau emanații care să afecteze locatarii
4. **Autorizațiile și avizele** necesare desfășurării activității sunt în responsabilitatea exclusivă a titularului spațiului
5. **Afișajul exterior** (firme, reclame) se va realiza doar într-un mod unitar

- zona **Ccr/Ccp**- zona circulație carosabilă și pietonală ;

- zona **SV**- zona aferentă spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental în proporție de minim 20 % din suprafața terenului.

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

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime):

Pentru zona IS- instituții și servicii publice:

- Indicatori urbanistici: **POT max = 50%;**

CUT max = 3,50;

- **Rhmax=D+P+7; Hmaxcoamă=28,00 m.**

- **Retrageri minime obligatorii pentru clădirea propusă:**

- **Alinierea frontală (vest) spre strada B-dul Independenței:** se retrage edificabilul propus cu 10,00 m – aliniere propusă;
- **Retrageri limite laterale și limita posterioară**
- **Aliniere laterală stânga (nord) :** se retrage edificabilul propus cu minim 10,00 m;
- **Aliniere laterală dreapta (sud):** se retrage edificabilul propus cu minim 5,00 m și 11,00 m;
- **Aliniere posterioară (spre est):** se retrage edificabilul propus la minim 10,00 m.
- **Pentru edificabilul propus nivel Parter ce va îngloba clădirea C8 (transformator electricitate) va avea următoarele retrageri:**
 - **Aliniere laterală stânga (nord) :** se retrage edificabilul propus cu minim 19,70 m față de edificabilul propus pentru locuințe colective;
 - **Aliniere laterală dreapta (sud):** se retrage edificabilul propus cu minim 2,00 m;
 - **Aliniere posterioară (spre est):** se retrage edificabilul propus la minim 3,00 m.

Parcajele se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. Staționarea autovehiculelor se va face în locuri special amenajate în afara drumurilor publice. Spațiile de parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993.

Realizarea infrastructurii de transport (cale de acces, platformă betonată, locuri de parcare) intră în obligația inițiatorului PUD/dezvoltatorului. Se propune realizarea a 85 de locuri supraterane și a 87 de locuri de parcare subterane, la nivelul Demisol al clădirilor propuse. Se va asigura minim 1 loc de parcare/unitate locativă. Numărul total de locuri de parcare, atât pentru locuire cât și pentru activitățile ce se vor desfășura la parterul clădirii, se va stabili în funcție de soluția propusă la faza D.T.A.C.

Accese : accesul pietonal/carosabil se va realiza din drumul public B-dul Independenței- NC 83969 prin intermediul terenului domeniu public NC 89317 (parcare).

Circulația pe parcelă : se va realiza prin intermediul unor alei carosabile destinate atât traficului greu cât și traficului ușor.

Aleile de acces carosabile din incintă vor avea amprize de 7,00 m prin grija beneficiarului. 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 carosabile din incintă vor deservei perimetral toate obiectivele de investiții și vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor în caz de incendiu conform NP 118-1/2025.

Lățimea accesului în dreptul racordului cu drumul public va fi de 6,00 m iar razele de curbură vor fi de 6,00 m pentru autovehicule iar pentru autospecialele pentru stingerea incendiilor va fi de 12,00 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. 936/06.11.2025 emis de Primăria Municipiului Târgoviște pentru această etapă de proiectare.

Documentația PUD 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 PUD se va întocmi în conformitate cu prevederile Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000 coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Ca urmare a cererii adresată de **S.C. DE SILVA INTERMED S.R.L.** înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște cu nr. 57/75106 din 10.07.2026 se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu pentru **“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, PRESTĂRI SERVICII – COMERȚ, SISTEMATIZARE TEREN, ÎMPREJMUIRE ȘI TOTEM PUBLICITAR”**.

**Arhitect Șef,
Ruxandra-Andreea Nistor**

**Întocmit
Cons. Alina Sima**

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

Aprobat,
**PENTRU PRIMARUL
MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*,**

Nr. 79594/22.07.2026

RAPORT
privind PUD studiat pentru
“ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, PRESTĂRI SERVICII – COMERȚ,
SISTEMATIZARE TEREN, ÎMPREJMUIRE ȘI TOTEM PUBLICITAR”
Târgoviște, B-dul Independenței, nr. 23, jud. Dâmbovița
Beneficiar: S.C. DE SILVA INTERMED S.R.L.

Parcela de teren NC 78738 a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ "*Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șantului și Valului Cetății*" aprobată prin HCL nr. 268/13.08.2024 și este încadrată în tronsonul 8, între Bd. Independenței și str. Avram Iancu.

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024, imobilul NC 78738 aparține subzonei funcționale mixtă M2 – Zonă mixtă IS/LI - locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea, ce se regăsește în zona de protecție a sitului arheologic – cu grad MARE de protecție:

subzona II_M2 – zonă locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea, situată în zona cu grad mare de protecție a sitului arheologic, unde lucrările de construire se vor realiza cu obligativitatea obținerii unui contract de descărcare de sarcină arheologică.

Conform prevederilor documentației de urbanism PUZ aprobat, întrucât imobilul NC 78738 se află în Tronson 8: ZRS_D3 - zonă cu un parcellar neregulat și suprafețe mari, este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUD.

Servituti :

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

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de 8.175 mp (din acte: 8.289 mp) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 110582/18.06.2026.

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

Se propune menținerea încadrării funcționale în **UTR 17**.

Zonificare funcțională :

Se propune menținerea în zona funcțională stabilită prin PUZ aprobat anterior- M2-IS/LI- zonă mixtă – locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea.

UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuire colectivă**
 - **Servicii**
 - **Birouri**
 - **Activități liberale**
 - **Circulație rutieră și pietonală**
 - **Echipare tehnico-edilitară**
 - **Spații verzi (protecție, ambientale, parc, spații joacă)**
- Utilizări admise la parter sau la etajele dedicate spațiilor de servicii**

Următoarele utilizări sunt permise în spațiile situate la parterul clădirii în spații cu acces direct din exterior, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare:

a) Cabinete medicale și de sănătate:

- cabinete medicale de medicină generală sau de specialitate
- cabinete stomatologice
- cabinete de psihologie și psihoterapie
- cabinete de kinetoterapie și recuperare medicală
- cabinete de nutriție și dietetică
- alte cabinete din domeniul sănătății, autorizate conform legii
- etc.

b) Birouri și activități de consultanță:

- birouri administrative și sedii de firmă
- cabinete de avocatură, notariale sau de executori judecătorești
- cabinete de expertiză contabilă și audit financiar
- birouri de arhitectură, proiectare și consultanță tehnică
- cabinete de mediere și consiliere juridică
- etc.

c) Alte activități liberale autorizate

d) Comerț

Utilizări admise în apartamente

În spațiile cu destinație locativă (apartamente) sunt permise următoarele utilizări, cu condiția că acestea nu perturbă liniștea, siguranța sau confortul celorlalți locatari:

a) Activități profesionale la domiciliu (PFA, Întreprindere Individuală, cabinet individual):

- activități de birou, IT, consultanță, redactare, traduceri
- activități de creație (grafică, design, fotografie de studio, muzică în limite de zgomot admise)
- activități liberale cu caracter discret, fără flux continuu de public

b) Sediul social al unei persoane juridice, cu flux redus de clienți sau angajați

c) Activități de tip telecommuting / muncă de acasă, în regim de salariat sau liber-profesionist

Condiții generale pentru utilizările admise

Indiferent de tipul de utilizare, toți proprietarii și utilizatorii spațiilor din clădire au obligația să respecte următoarele condiții:

6. **Programul de activitate** în spațiile cu destinație nelocativă va fi stabilit cu respectarea orarului de liniște prevăzut de lege (22:00 – 08:00 interzis zgomot)
7. **Fluxul de persoane** nu va afecta accesul, scările comune sau ascensorul în mod disproporționat
8. **Activitatea desfășurată** nu va produce mirosuri, vibrații, zgomote sau emanații care să afecteze locatarii
9. **Autorizațiile și avizele** necesare desfășurării activității sunt în responsabilitatea exclusivă a titularului spațiului
10. **Afișajul exterior** (firme, reclame) se va realiza doar într-un mod unitar

- zona **Ccr/Ccp**- zona circulație carosabilă și pietonală ;

- zona **SV**- zona aferentă spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental în proporție de minim 20 % din suprafața terenului.

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

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime):

Pentru zona IS- instituții și servicii publice:

- Indicatori urbanistici: **POT max = 50%;**
CUT max = 3,50;
- **Rhmax=D+P+7; Hmaxcoamă=28,00 m.**
- **Retrageri minime obligatorii pentru clădirea propusă:**
- **Alinierea frontală (vest) spre strada B-dul Independenței:** se retrage edificabilul propus cu 10,00 m – aliniere propusă;
- **Retrageri limite laterale și limita posterioară**
- **Aliniere laterala stânga (nord) :** se retrage edificabilul propus cu minim 10,00 m;
- **Aliniere laterala dreapta (sud):** se retrage edificabilul propus cu minim 5,00 m și 11,00 m;
- **Aliniere posterioara (spre est):** se retrage edificabilul propus la minim 10,00 m.
- **Pentru edificabilul propus nivel Parter ce va îngloba clădirea C8 (transformator electricitate) va avea următoarele retrageri:**
- **Aliniere laterala stânga (nord) :** se retrage edificabilul propus cu minim 19,70 m față de edificabilul propus pentru locuințe colective;
- **Aliniere laterala dreapta (sud):** se retrage edificabilul propus cu minim 2,00 m;
- **Aliniere posterioara (spre est):** se retrage edificabilul propus la minim 3,00 m.

Parcajele se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. Staționarea autovehiculelor se va face în locuri special amenajate în afara drumurilor publice. Spațiile de parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993.

Realizarea infrastructurii de transport (cale de acces, platformă betonată, locuri de parcare) intră în obligația inițiatorului PUD/dezvoltatorului. Se propune realizarea a 85 de locuri supraterrane și a 87 de locuri de parcare subterane, la nivelul Demisol al clădirilor propuse. Se va asigura minim 1 loc de parcare/unitate locativă. Numărul total de locuri de parcare, atât pentru locuire cât și pentru activitățile ce se vor desfășura la parterul clădirii, se va stabili în funcție de soluția propusă la faza D.T.A.C.

Accese : accesul pietonal/carosabil se va realiza din drumul public B-dul Independenței- NC 83969 prin intermediul terenului domeniu public NC 89317 (parcare).

Circulația pe parcelă : se va realiza prin intermediul unor alei carosabile destinate atât traficului greu cât și traficului ușor.

Aleile de acces carosabile din incintă vor avea amprize de 7,00 m prin grija beneficiarului. 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 carosabile din incintă vor deservei perimetral toate obiectivele de investiții și vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor în caz de incendiu conform NP 118-1/2025.

Lățimea accesului în dreptul racordului cu drumul public va fi de 6,00 m iar razele de curbura vor fi de 6,00 m pentru autovehicule iar pentru autospecialele pentru stingerea incendiilor va fi de 12,00 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 PUD 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. 13 din 21.07.2026.**

Documentația de urbanism PUD se va întocmi în conformitate cu prevederile Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000 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,
Ruxandra-Andreea Nistor**

**Întocmit
Cons. Alina Sima**

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