

Aprobat,
Pentru Primarul Municipiului Târgoviște, *

R A P O R T

Privind PUZ studiat pentru
"LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"
Municipiul Târgoviște, strada Apusului, nr. 40, județ Dambovită
Beneficiar: BÎRLOG IONUȚ

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște, cu acces din strada Apusului în vecinătatea unor case unifamiliale izolate, NC/CF 90228, UTR nr. 14.

Conform prevederilor PUG și RLU, întrucât parcela aparține zonei TAGR – zona rezervată realizării locuințelor, unde nu sunt prevăzute reglementări urbanistice, este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ.

Suprafața totală a terenului care face obiectul PUZ, proprietate persoană fizică este de **3.934,00 mp**.

Categoria de folosință a terenului este arabil – intravilan.

Se propune dezmembrarea terenului astfel: 1 lot destinat căii de acces privată; 6 loturi destinate realizării de locuințe unifamiliale izolate; 1 lot destinat cedării în vederea modernizării drumului de exploatare.

Accessul carosabil și pietonal la loturile de locuințe se va realiza din strada Apusului prin drumul privat dezvoltat pe proprietatea elabaratului PUZ, cu o ampriză de 7,00 m. Modernizarea drumului de exploatare presupune modificări ale regimului juridic asupra terenurilor și retragerea alinamentului posterior existent.

Pe fiecare parcelă destinată locuirii se vor amenaja: spații verzi cu rol ambiental în proporție de minim 30% din suprafața terenului, spații necesare pentru garare, rețele edilitare și platforme pre colectare deșeuri menajere.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit: **POT = 35,00 %; CUT = 0,70; Nr.niv.max. = P+1.**

Echiparea cu utilități se va realiza numai în sistem public prin extinderea rețelelor conform avizelor și autorizațiilor emise de gestionarii de utilități.

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).

Toate amenajările privind căile de circulație și echiparea tehnico-edilitară proiectate se vor realiza prin grija și pe cheltuiela beneficiarului privat (inițiator și beneficiar PUZ).

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 564/03.06.2024 pentru această etapă de proiectare.

Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului 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 C.T.A.T.U. – avizul arhitectului șef nr. 02/11.03.2025.

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,

Red: 2 ex.

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



APROBAT,
Pentru Primarul Municipiului Târgoviște,*

REFERAT DE APROBARE

privind PUZ studiat pentru "LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"

Municipiul Târgoviște, strada Apusului, nr. 40, județ Dâmbovița,

Beneficiar: BÎRLOG IONUȚ

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște, UTR nr. 14, str. Apusului, nr. 40, județ Dâmbovița.

Parcela de teren care face obiectul studiului are acces la circulația publică a Municipiului Târgoviște, strada Apusului, prin drumul privat dezvoltat pe proprietatea elbaoratului PUZ, cu o ampriză de 7,00 m. Modernizarea drumului de exploatare presupune modificări ale regimului juridic asupra terenurilor și retragerea aliniamentului posterior existent.

Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic / zonă construită protejată.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicată, art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) și alin. (4) coroborat cu art. 47, alin. (3), lit. d), întrucât se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și care va fi supusă analizării și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște, pe baza avizului de oportunitate nr. 21 / 08.08.2024.

Suprafața totală a terenului proprietate privată este de **3.934,00 mp**, cu NC 90228.

Categoria de folosință a terenului este *Arabil*.

Funcțiunea dominantă conform P.U.Z.: **LMu** – Zonă rezidențială cu clădiri P+1.

Soluția urbanistică propune dezmembrarea terenului astfel: 1 lot destinat căii de acces privată; 6 loturi destinate realizării de locuințe unifamiliale izolate; 1 lot destinat cedării în vederea modernizării drumului de exploatare.

POT = 35%; CUT = 0,70; Rh = P+1 (pentru locuințe); **H_{max. cornișă} = 7,00 – 10,00; Rh = P** (pentru anexe); **H_{max. cornișă} = 4,00 – 6,00; SV = 30%;**

Echiparea cu utilități se va realiza numai în sistem public prin extinderea rețelelor conform avizelor și autorizațiilor emise de gestionarii de utilități. Toate amenajările privind căile de circulație și echiparea tehnico-edilitară proiectate se vor realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarului privat (inițiator și beneficiar PUZ).

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).

Conform Anexei nr. 5 este necesară realizarea minimului de locuri de parcare pentru autoturisme.

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin *Certificatul de Urbanism* nr. 564 / 03.06.2024, pentru această etapă de proiectare.

Adresa: Târgoviște, cod 130011, Str. Revoluției nr. 1-3,

Tel: 0245 611 222, 0786 122 500, 0245 613 928, 0245 611 378, fax 0245 217 951

Email: primarulmunicipiuitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE



Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului nr. 275/2011 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 și a Avizul de oportunitate nr. 21 / 08.08.2024.

Ca urmare a cererii adresată de **BÎRLOG IONUȚ**, înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“LOTIZARE TERRE 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII”**.

Arhitect Șef,

Ped. 2 ex.

* Atribuire executată prin delegare potrivit Dispoziției nr. 1973/23.10.2024 a Primarului Municipiului Târgoviște.

Adresa: Târgoviște, cod 130011, Str. Revoluției nr. 1-3,

Tel: 0245 611 222, 0786 122 500, 0245 613 928, 0245 611 378, fax 0245 217 951

Email: primarulmunicipiuluiitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA

PUZ - "Lotizare teren in 7 loturi in vederea construirii"

Municipiul Targoviste
Strada Apusului, nr. 40

Avand in vedere prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea " Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism " coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in Municipiul Targoviste, aprobat prin HCL nr.4/29.01.2015 in vederea aprobarii documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal : Lotizare teren in 7 loturi in vederea construirii, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament

Terenul cu suprafata de **3.934 mp** este situat in intravilanul municipiului Targoviste, strada Apusului, nr. 40

Initiator

Persoana fizica: **Birlog Ionut** cu domiciliul in judetul Dambovita, municipiul Targoviste, persoana responsabila din partea initiatorului pentru informarea si consultarea publicului – urb . Miruna Chiritescu

Proiectant

Miruna Gisconcept SRL

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului publicului din partea proiectantului : urb . Miruna Chiritescu

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Municipiului Targoviste : consilier Ciobanu Alexandru – Directia Urbanism, telefon : 0245613928, adresa de email : primar@pmtgv.ro.

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel :

Actele eliberate de Primaria Municipiului Targoviste pentru aprobarea documentatiei sunt :

- Certificat de urbanism nr. 564 / 03.06.2024 ;

Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 a fost aprobat prin Hotarare a Consiliului Local nr. 4/29.01.2015 "Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in Municipiul Targoviste ", iar in Anexa nr. 4 din acest regulament sunt prevazute (sintetic) "Lotizare teren in 7 loturi in vederea construirii"

Etapă I. Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ a fost desfasurata in perioada 20.09.2024-16.10.2024

- 1) Anuntul privind intentia de elaborare PUZ a fost afisat in avizierul Primariei Municipiului Targoviste in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare PUZ, pe baza si asupra posibilitatii de a formula observatii/comentarii ;
- 2) Anunt privind intentia de elaborare PUZ afisat pe site-ul Primariei Municipiului Targoviste www.pmtgv.ro din data de 09.10.2024 avand numar de inregistrare 56/12176
- 3) Panou rezistent la intemperii conform modelului din Anexa nr. 6 din Regulamentul aprobat prin HCL nr.4/29.01.2015 privind intentia de elaborare PUZ ; Acesta a fost amplasat pe parcela de teren generat PUZ, intr-un loc vizibil din spatiu public.

Publicul a fost invitat sa transmita observatii/comentarii referitoare la propunerile PUZ, incepand cu data de 20.09.2024 si pana la 16.10.2024, prin :

- adrese scrise, transmise la sediul Primariei Municipiului Targoviste (in perioada indicata);
- comentarii pe adresa de email a autoritatii locale (www.pmtgv.ro). Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/ comentarii sunt : formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia PUZ, acestea urmand a fi transmise in scris la sediul Primariei Municipiului Targoviste si adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea cu publicul din partea elaboratorului documentatiei PUZ si ulterior si comentarii pe adresa de email a autoritatii locale (www.pmtgv.ro).

Etapă II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor s-a desfasurat in perioada 18.12.2024-20.02.2025

- 1) Al doilea anunt privind consultarea asupra propunerilor preliminare de elaborare PUZ afisat in avizierul Primariei Municipiului Targoviste. Anuntul a fost insotit de planul " Reglementari urbanistice – zonificare " conform cerintei din Anexa 4 din Regulament – Etapa consultare.
- 2) Al doilea anunt privind consultarea documentatiei PUZ afisat pe site-ul Primariei Municipiului Targoviste www.pmtgv.ro din data de 18.12.2024 avand nr. de inregistrare 56/156088. Anuntul a fost insotit de planul " Reglementari urbanistice – zonificare " conform cerintei din Anexa 4 din Regulament – Etapa consultare
- 3) Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula obiectii/comentarii sunt : formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la documentatia PUZ, acestea urmand a fi transmise in scris la sediul Primariei Municipiului Targoviste si adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea cu publicul din partea elaboratorului documentatiei PUZ si ulterior si comentarii pe adresa de email a autoritatii locale (www.pmtgv.ro)
- La sfarsitul etapei pregatitoare nu au fost inregistrate observatii / comentarii cu privire la intentia de elaborare documentatie PUZ.
- Avand in vedere ca nu s-au putut identifica vecinii direct afectati, in data de 20.01.2025 a fost organizata dezbateri publice. Tinand cont ca la dezbateri publice a fost prezenti reprezentantii Directiei Urbanism si reprezentantul beneficiarului, nu si persoane interesate, sedinta de dezbateri publice a fost declarata inchisa.

Etapa III – Implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ

Aceasta etapa a respectat prevederile Ordinului 2701/2010, art. 40 "Informarea si consultarea publicului in etapa aprobarii PUZ se face cu respectarea prevederilor art. 6". Conform art. 6 "Informarea si consultarea publicului in etapa aprobarii fiecarei categorii de plan in parte se face conform Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu completarile ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare "

Etapa IV – Implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ

Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea prin Hotarare de Consiliu Local a Planului Urbanistic Zonal si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens se va pune la dispozitia celor interesati plansa de " Reglementari urbanistice – zonificare " si R.L.U. aferent care prezinta informatii de interes public.

Acest raport a fost intocmit in conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in Municipiul Targoviste, aprobat prin HCL nr. 4/29.01.2015, care fundamenteaza decizia Consiliului Local Targoviste responsabil cu aprobarea sau respingerea documentatiei PUZ propusa, in vederea respectarii principiilor de dezvoltare urbana durabila si asigurarii interesului general. Raportul final a fost intocmit in doua exemplare unul pentru Consiliul Local Targoviste si altul pentru beneficiar.

Intocmit,

[Redacted signature]

Arh. sef,

[Redacted signature]

**Atributie exercitată prin delegare potrivit Dispoziție nr. 1973/ 23.10.2024 a Primarului Municipiului Târgoviste*

PROPOUNERE DE ARE URBANISTICĂ

PUZ - LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTR
Mun. Târgoviște, Str. Apusului, Nr. 40

LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA AMPLASAMENTULUI
CARE FACE OBIECTUL PUZ
LIMITE PARCELE,
PROPRIETĂȚI PRIVATE

RI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CLĂDIRI PROPUSE - LOCUINȚE

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

CIRCULAȚIE CAROSABILĂ/PIETONALĂ
DE ACCES LA LOTURILE NOU CREATE

CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ/
PLATFORMĂ BETONATĂ

CIRCULAȚIE PIETONALĂ ÎN
INCINTĂ/ TROTUARE DE GARDĂ
SPAȚII VERZI CU ROL AMBIENTAL
ȘI DE PROTECȚIE

ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN
DOMENIUL PUBLIC PENTRU
MODERNIZARE DRUM (S= 68 mp)

ACCES LA PARCELĂ DIN SPAȚIUL
PUBLIC

ACCES CAROSABIL/PIETONAL LA
LOTURILE NOU CREATE

ACCES PIETONAL LA
CLĂDIRILE PROPUSE

DIRECȚIA DE SCURGERE
A APELOR PLUVIALE

PLATFORME DE PRECOLECTARE
DEȘEURI MENAJERE

Numar LOT	S
1	
2	
5	
4	
5	
6	
7	
8	
TOTAL	

TERENURI ÎN VECINĂTATE



CLĂDIRI ȘI ANEXE EXISTENTE
ÎN VECINĂTATE



P - P+2
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME ÎN VECINĂTATE



ZONĂ PENTRU CĂI DE COM
RUTIERĂ: Str. Apusului, Drum



Proiectant de specialitate:
S.C. MIRUNA GISCONCEPT
Tel./Fax: +40(0)245 212 9
Mobil: +40(0)734 722 655
mirunagisconcept@yahoo.co

Proiectat: Urb. Miruna Chirțescu
Desenat: Oper. Nicoleta Orbolu

PUZ - LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII

Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Apusului, Nr. 40

Beneficiar: BÎRLOG IONUȚ

Scara:
1: 500
Data:
2024

PROPUNERE DE
MOBILARE URBANISTICĂ