



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE



Ex. PMTgv.
Aprobat
Pentru
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*,
VICEPRIMAR

REFERAT DE APROBARE pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL"
Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 68, județ Dâmbovița
Beneficiar: ROPOTAN CĂTĂLIN și ROPOTAN ANDREEA SÎNZIANA

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt amplasate în municipiul Târgoviște, județ Dâmbovița, Calea Ialomiței, nr. 68.

Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ "Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii – centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate, centru de afaceri și zonă de cazare – 5 hoteluri" aprobat prin HCL nr. 383/29.11.2006. Conform PUZ aprobat, parcela aparține subzonei L – locuire individuală P, P+1, Hmax.=10 m. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată art. 32, alin. (1) coroborat cu prevederile PUG și RLU, întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării și avizării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște și cu respectarea RGU.

Documentația de urbanism PUZ a stabilit încadrarea în **UTR 14**.

Funcțiunea dominantă conform PUZ: Funcțiunea dominantă propusă:

- Pentru zona studiată se mențin reglementările documentației de urbanism PUZ aprobată anterior.
- Pentru parcela reglementată :
 - Lc – zonă locuințe colective;
 - CCr – zonă căi de comunicație rutieră;
 - SVp – zonă spații verzi cu caracter public.

Se propune construirea unui ansamblu rezidențial.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

- Pentru zona studiată se mențin reglementările documentației de urbanism PUZ aprobată anterior:
 - ISr : POT = 50% ; CUT=2 ; P+4 ;
 - L : POT = 30% - 45% ; CUT = 0,5 – 2 ; P – P+1 – P+2.
- Pentru parcela reglementată :
 - Lc – zonă locuințe colective: POT= 45%; CUT= 2,40;
 - CCr – zonă căi de comunicație rutieră: POT= 10%; CUT= 0,10;
 - SVp – zonă spații verzi cu caracter public: POT= 10%; CUT= 0,10.

Regim de înălțime:

- Lc – zonă locuințe colective:
 - Hmax.coamă=20,00 m;

Targoviste 130011, Str. Revolutiei nr. 1-3,
Tel. 0245 611 222, 0786 122 500, 0245 613 928, 0245 611 378, Fax 0245 217 951,
E-mail: primarulmunicipiuluitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro



- Hmax.steașină=16,00 m;
- Înălțimea maximă pentru alte amenajări (cabină poartă/anexe) – parter nu va depăși 3,50 m;
- CCr – zonă căi de comunicație rutieră: înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3,00 m;
- SVp – zonă spații verzi cu caracter public: înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3,00 m.

Accesul se va realiza din Calea Ialomiței prin racord simplu cu raza de curbă 12 m. Drumul lateral cu care se învecinează pe latura sudică – DE 135/2 va fi amenajat la un profil transversal cu ampriză de 10 m; în acest sens, se impune retragerea aliniamentului (gardului) cu 3,40 m. Pentru modernizarea drumului str. Apusului – DE 7/394 cu care parcela se învecinează pe latura posterioară conform profilului tip 2' - 2', se impune retragerea cu cca. 1,70 m. Se propun 3 accese din drumul lateral sudic, realizate cu raze de curbă 6,0 m. Aleile carosabile interioare (dublu sens) vor avea o lățime minimă de 6,00 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 m dintr-o circulație publică.

Parcaje se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. Se vor realiza doar pe proprietatea privată, atât suprateran, cât și în demisolul blocurilor propuse. Se vor realiza min. 1 loc de parcare/unitate locativă la care se vor adăga min. 10% locuri de parcare pentru vizitatori. Conform Planșei "Mobilare urbanistică ilustrativă" se propun 62 locuri de parcare supraterane și 40 locuri de parcare la demisolul clădirilor de locuințe colective. Spațiile parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993

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. 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).

Spațiul verde cu caracter public (în suprafață de cca. 530 mp) va avea destinația de loc de joacă/ agrement/ recreere și va fi amenajat în zona centrală a ansamblului rezidențial. Perimetral, se vor amenaja spații verzi cu rol de protecție și ambiental în frontul parcelei, zona posterioară și latura nordică. Se vor amenaja arbori cu rol de protecție amplasați conform Codului Civil, art. 613.

Documentația este însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 367/04.05.2023 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 **ROPOTAN CĂTĂLIN** și **ROPOTAN ANDREEA SÎNZIANA** se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL"**.

ARHITECT ȘEF,

Întocmit

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

Targoviste 130011, Str. Revoluției nr. 1-3,

Tel. 0245 611 222, 0786 122 500, 0245 613 928, 0245 611 378, Fax 0245 217 951,

E-mail: primarulmunicipiuluiitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro



Pentru PRIMAR*,
VICEPRIMAR

RAPORT

"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL"

Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 68, județ Dâmbovița
Beneficiar: ROPOTAN CĂTĂLIN și ROPOTAN ANDREEA SÎNZIANA

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt amplasate în municipiul Târgoviște, județ Dâmbovița, Calea Ialomiței, nr. 68.

Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ "Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii – centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate, centru de afaceri și zonă de cazare – 5 hoteluri" aprobat prin HCL nr. 383/29.11.2006. Conform PUZ aprobat, parcela aparține subzonei L – locuire individuală P, P+1, Hmax.=10 m. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată art. 32, alin. (1) coroborat cu prevederile PUG și RLU, întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării și avizării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște și cu respectarea RGU.

Documentația de urbanism PUZ a stabilit încadrarea în **UTR 14**.

Funcțiunea dominantă propusă:

- Pentru zona studiată se mențin reglementările documentației de urbanism PUZ aprobată anterior.
- Pentru parcela reglementată :
 - Lc – zonă locuințe colective;
 - CCr – zonă căi de comunicație rutieră;
 - SVp – zonă spații verzi cu caracter public.

Parcela, proprietate privată care a generat PUZ are o suprafață totală de 7400 mp; NC / CF 88821, arabil.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

- Pentru zona studiată se mențin reglementările documentației de urbanism PUZ aprobată anterior:
 - ISr : POT = 50% ; CUT=2 ; P+4 ;
 - L : POT = 30% - 45% ; CUT = 0,5 – 2 ; P – P+1 – P+2.
- Pentru parcela reglementată :
 - Lc – zonă locuințe colective: POT= 45%; CUT= 2,40;
 - CCr – zonă căi de comunicație rutieră: POT= 10%; CUT= 0,10;
 - SVp – zonă spații verzi cu caracter public: POT= 10%; CUT= 0,10.

Regim de înălțime:

- Lc – zonă locuințe colective:
 - Hmax.coamă=20,00 m;
 - Hmax.steașină=16,00 m;
 - Înălțimea maximă pentru alte amenajări (cabină poartă/anexe) – parter nu va depăși 3,50 m;
- CCr – zonă căi de comunicație rutieră: înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3,00 m;
- SVp – zonă spații verzi cu caracter public: înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3,00 m.

Targoviste 130011, Str. Revolutiei nr. 1-3,

Tel. 0245 611 222, 0786 122 500, 0245 613 928, 0245 611 378, Fax 0245 217 951,

E-mail: primarulmunicipiuluitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro



ROMÂNIA
JUDETUL DĂMBOVITA
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE



Accesul se va realiza din Calea Ialomiței prin racord simplu cu raza de curbura 12 m. Drumul lateral cu care se învecinează pe latura sudică – DE 135/2 va fi amenajat la un profil transversal cu ampriză de 10 m ; în acest sens, se impune retragerea aliniamentului (gardului) cu 3,40 m. Pentru modernizarea drumului str. Apusului – DE 7/394 cu care parcela se învecinează pe latura posterioară conform profilului tip 2' - 2', se impune retragerea cu oca. 1,70 m. Se propun 3 accese din drumul lateral sudic, realizate cu raze de curbura 6,0 m. Aleile carosabile interioare (dublu sens) vor avea o lățime minimă de 6,00 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 m dintr-o circulație publică.

Parcaje se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. Se vor realiza doar pe proprietatea privată, atât supateran, cât și în demisolul blocurilor propuse. Se vor realiza min. 1 loc de parcare/unitate locativă la care se vor adăga min. 10% locuri de parcare pentru vizitatori. Conform Planșei "Mobilare urbanistică ilustrativă" se propun 62 locuri de parcare supaterane și 40 locuri de parcare la demisolul clădirilor de locuințe colective. Spațiile parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993.

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. 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).

Spațiul verde cu caracter public (în suprafață de oca. 530 mp) va avea destinația de loc de joacă/ agrement/ recreere și va fi amenajat în zona centrală a ansamblului rezidențial. Perimetral, se vor amenaja spații verzi cu rol de protecție și ambiental în frontul parcelei, zona posterioară și latura nordică. Se vor amenaja arbori cu rol de protecție amplasați conform Codului Civil, art. 613.

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

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

Targoviste 130011, Str. Revoluției nr. 1-3,
Tel. 0245 611 222, 0786 122 500, 0245 613 928, 0245 611 378, Fax 0245 217 951,
E-mail: primarulmunicipiuluitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA

PUZ - "Construire ansamblu rezidential"

Municipiul Targoviste
Calea Ialomitei, nr. 68

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 : Construire ansamblu rezidential, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament

Terenul cu suprafata de **7400 mp** este situat in intravilanul municipiului Targoviste, Aleea Sinaia, nr. 1-9

Initiator

Persoane fizice: **Ropotan Catalin si Ropotan Andreea Sinziana** cu domiciliul in judetul Dambovita, comuna Doicești, strada Aleea Sinaia, nr. 321, persoana responsabila din partea initiatorului pentru informarea si consultarea publicului – urb. dipl. Mircea Radu Atanasiiu

Proiectant

Greenwood Tech Gwt SRL

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului publicului din partea proiectantului : urb. dipl. Mircea Radu Atanasiiu

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. 1085 / 11.11.2024 ;

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 acesta sunt prevazute (sintetic) "Construire ansamblu rezidential"

Etapa I. Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 06.10.2023-21.10.2023

- 1) Anuntul privind intentia de elaborare PUZ a fost afisat in avizierul Primariei Municipiului Targoviste etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare PUZ, precum 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 06.10.2023 avand numar de inregistrare 65/7203
- 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 care a generat PUZ, intr-un loc vizibil din spatiu public.

Publicul a fost invitat sa transmita observatii/comentarii referitoare la propunerile PUZ, incepand cu data afisarii 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).

Etapa II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor s-a desfasurat in perioada 30.01.2025-25.02.2025

- 1) Al doilea anunt privind consultarea asupra propunerilor preliminare de elaborare PUZ afisat la 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 30.01.2025 avand nr. de inregistrare 57/9625.
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 18.12.2024 a fost organizata dezbateri publica. La aceasta sedinta au fost prezenti decat reprezentantii Directiei Urbanism si reprezentantul beneficiarului. Intrucat persoanele interesate nu s-au prezentat, sedinta de dezbateri publica 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,



Arh. sef,



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

