

Aprobat,
Pentru Primarul Municipiului Târgoviște, *

R A P O R T

Privind PUZ studiat pentru

**"REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE
DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2) DIN
CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE"**

Municipiul Târgoviște, Șoseaua Găești, nr. 10, județ Dâmbovița

Beneficiar: SC BOGALEX ACTIV SRL

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, având NC/CF 81386, UTR nr. 33, are acces direct din drumul public Șoseaua Găești prin intermediul drumului de acces public neclasificat.

Parcela este situată în municipiul Târgoviște, în partea de Sud, după rampa de coborâre a podului spre Găești, la cca. 100 m de intersecția cu strada Laminorului și strada Petru Cercel, într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare urbană.

Conform prevederilor art. 17 din Ordinul nr. 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3.

Astfel imobilul de mai sus se încadrează conform Procesului verbal nr. 1/20.12.2012 în raza zonei nr. III – prag de mortalitate, în conformitate cu scenariu pus la dispoziție de SC Oțelinox SA pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A,B,C. S-a emis aviz favorabil ISU nr. 1518/24/SU-DB din 21.10.2024.

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 analizei și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

Suprafața totală a terenului care face obiectul PUZ, proprietate persoană fizică este de **2.164,00 mp**.

Categoria de folosință a terenului este Curți-Construcții.

Se propune mobilarea parcelei prin reamenajarea, re compartimentarea, modernizarea și schimbarea destinației construcției C1 existentă (regim de înălțime P+2) din clădire birouri în clădire cu destinație turistică și mansardarea acesteia.

Se vor amenaja: spații verzi cu rol ambiental în proporție de minim 25% din suprafața terenului, spații necesare pentru parcare/garare, rețele edilitare și platforme pre colectare deșeuri menajere.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

IS - Zonă pentru instituții și servicii – destinație turistică.

POT = 35%; CUT = 1,40; Nr. Niv. = P+2+M ($H_{\max. \text{cornișă}} = 15,00 \text{ m}$; $H_{\max. \text{coamă}} = 17,00 \text{ m}$); SV = 25%;

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, fără asigurarea utilităților și realizarea infrastructurii de transport în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, art. 22, lit. f).

Pe proprietatea privată se vor amenaja 2 căi de acces private cu o ampriză de 6,00 m și platformă de întoarcere. La nivelul parcelei se vor amenaja alei pietonale / trotuare de gardă. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Proiectantul propune realizarea a 26 de locuri de

parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități. Locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

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

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 511 / 23.05.2024 pentru această etapă de proiectare.

Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului 2701/2010 și prevederilor « Regulamentului 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 de oportunitate nr. 24 / 04.10.2024 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 07/11.03.2025.

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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE



APROBAT,
Pentru Primarul Municipiului Târgoviște,*

REFERAT DE APROBARE

privind PUZ studiat pentru **"REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI
MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1
(REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE
TURISTICĂ ȘI MANSARDARE"**

Municipiul Târgoviște, Șoseaua Găești, nr. 10, județ Dâmbovița,

Beneficiar: **SC BOGALEX ACTIV SRL**

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, UTR nr. 33, str. Șoseaua Găești, nr. 10, județ Dâmbovița.

Parcela este situată în municipiul Târgoviște, în partea de Sud, după rampa de coborâre a podului spre Găești, la cca. 100 m de intersecția cu strada Laminorului și strada Petru Cercel, într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare urbană.

Parcela de teren care face obiectul documentației de urbanism PUZ are acces carosabil și pietonal direct din drumul public Șoseaua Găești, prin intermediul drumului de acces public neclasificat.

Conform prevederilor art. 17 din Ordinul nr. 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3.

Astfel imobilul de mai sus se încadrează conform Procesului verbal nr. 1/20.12.2012 în raza zonei nr. III – prag de mortalitate, în conformitate cu scenariu pus la dispoziție de SC Oțelinox SA pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A,B,C. S-a emis aviz favorabil ISU nr. 1518/24/SU-DB din 21.10.2024.

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. 24 / 04.10.2024.

Suprafața totală a terenului proprietate privată este de **2.164,00 mp**, cu NC 81386.

Categoria de folosință a terenului este **Curți-Construcții**.

Funcțiunea dominantă conform P.U.Z.:

IS - Zonă pentru instituții și servicii – destinație turistică.

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: primarulmunicipiuluitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro



Soluția urbanistică propune reamenajarea, reconfigurarea, modernizarea și schimbarea destinației construcției C1 existentă (regim de înălțime P+2) din clădire birouri în clădire cu destinație turistică și mansardarea acesteia.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

POT = 35%; CUT = 1,40; Nr. Niv. = P+2+M (H max. cornișă = 15,00 m; H max. coamă = 17,00 m); SV = 25%;

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 PUZ).

Este interzisă recepția obiectivelor de investiții propuse, fără asigurarea utilităților și realizarea infrastructurii de transport în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, art. 22, lit. f).

Locurile de parcare se vor realiza numai pe proprietatea privată, conform necesarului real de funcționare astfel:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- proiectantul propune realizarea a 26 de locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m / 5,00 m dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.
- pe proprietatea privată se vor amenaja 2 căi de acces private cu o ampriză de 6,00 m și platformă de întoarcere.
- la nivelul parcelei se vor amenaja alei pietonale / trotuare de gardă.

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin *Certificatul de Urbanism* nr. 511 / 23.05.2024, 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 și a obținut Avizul de oportunitate nr. 24 / 04.10.2024 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 07 / 11.03.2025.

Ca urmare a cererii adresată de **SC BOGALEX ACTIV SRL**, înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște, se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE”**.

Arhitect Șef,

Red. 2 ex.

* Atribuție exercitată prin delegare potrivit Dispoziție 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 - "Reamenajare, re compartimentare si modernizare, schimbare destinatie constructie existenta C1 (regim de inaltime P+2) din cladire birouri in cladire cu destinatie turistica si mansardare"

Municipiul Targoviste
Targoviste, Soseaua Gaesti, nr. 10

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 : Reamenajare, re compartimentare si modernizare, schimbare destinatie constructie existenta C1 (regim de inaltime P+2) din cladire birouri in cladire cu destinatie turistica si mansardare, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament

Terenul cu suprafata de **2.164 mp** este situat in intravilanul municipiului Targoviste, Soseaua Gaesti, nr. 10

Initiator

Persoana juridica: **SC Bogalex Activ SRL** cu sediul in judetul Dambovita, municipiul Targoviste, strada Aleea Manastirea Dealu, nr. 228 bis, persoana responsabila din partea initiatorului pentru informarea si consultarea publicului – Urb. Miruna Chiritescu

Proiectant

SC 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. 511 / 23.05.2024 ;

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) "Reamenajare, re compartimentare si modernizare, schimbare destinatie constructie existenta C1 (regim de inaltime P+2) din cladire birouri in cladire cu destinatie turistica si mansardare "

Etapa I. Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 27.09.2024-11.10.2024

- 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 27.09.2024 avand numar de inregistrare 56/116351
- 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 15.11.2024-10.12.2024

- 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 15.11.2024 avand nr. de inregistrare 56/140376
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.
 - Au fost notificati urmasii vecini: Cobaldi Impex si Sweeney George.

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 planşa 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,



*Atributie exercitata prin delegare potrivit Dispozitie nr. 1973/23.10.2024 a Primarului Municipiului Targoviste

2.2 CONCEPTUL PROPUȘ MOBILARE URBANISTICĂ

STUDIU DE OPORTUNITATE

LEGENDA

MITATE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI
- LIMITA PARCELE
- PROPRIETĂȚI PRIVATE

PROPOUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- CLĂDIRE EXISTENTĂ PROPUȘĂ PENTRU MENȚINERE, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE PE VERTICALĂ
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ/ PLATFORMĂ BETONATĂ
- PARCARE PROPUȘĂ
- PARCARE PROPUȘĂ, UNDE POT FI INSTALATE ÎN VIITOR PUNCTE DE REÎNCĂRCARE PENTRU VEHICULE ELECTRICE
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ ÎN INCINTĂ/ TROTUARE DE GARDĂ
- SPAȚII VERZI CU ROL AMBIENTAL ȘI DE PROTECȚIE

PUZ - REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE
Mun. Târgoviște, Șos. Găești, Nr. 10

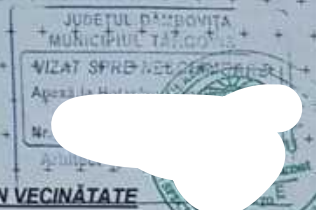


- PLATFORMĂ DE PRECOLECTARE DEȘEURI
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE
- NUMĂRUL POȘTAL ALOCAT TERENULUI
- DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
- ACCES/IEȘIRE LA AMPLASAMENT DIN SPAȚIUL PUBLIC
- ACCES/IEȘIRE CAROSABIL/PIETONAL PROPUSE LA AMPLASAMENT DIN SPAȚIUL PUBLIC
- ACCES PIETONAL LA CLĂDIRE

TERENURI ÎN VECINĂTATE



ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE



Proiect de specialitate:
S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Tel./Fax: +40(0)245 212 909
Mobil: +40(0)734 722 655
mirunagisconcept@yahoo.com

PUZ - REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE
Mun. Târgoviște, Șos. Găești, Nr. 10
Beneficiar: SC BOGALEX ACTIV S.R.L.

Self proiect:
Proiectat:
Desenat:

Urb. Miruna Chirțescu
Oper. Nicoleta Orbolu

Scara:
Data:

CONCEPTUL PROPUȘ
- MOBILARE URBANISTICĂ