



APROBAT,
Pentru Primarul Municipiului Târgoviște

REFERAT DE APROBARE

privind PUZ studiat pentru **"CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ"**

Municipiul Târgoviște, str. Prof. Cornel Popa, nr. 93A, județ Dâmbovița,

Beneficiar: **CCP PRIME DEVELOPMENT SRL**

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, **UTR nr. 13, str. Prof. Cornel Popa, nr. 93A, județ Dâmbovița.**

Parcela este situată în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, 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 str. Prof. Cornel Popa, prin intermediul căii de acces privată NC 86657 pentru care beneficiarul deține drept de proprietate, în cotă de 15/100, dobândit prin convenție.

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 PUG și RLU aprobat, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2011, republicată, art. 32, alin. (1), 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. 29 / 14.11.2024.

Suprafața totală a terenului proprietate privată este de **800,00 mp**, cu **NC 86658**.

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

Funcțiunea dominantă conform P.U.Z.:

IS - Zonă pentru instituții și servicii de interes general – dotări și construcții cu destinație turistică.

Soluția urbanistică propune construirea unui apartotel, împrejmuire teren, alei carosabile și pietonale, parcaje auto și sistematizare verticală.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

POT = 35%; CUT = 1,46; SV = 20%; Nr. Niv. = D+P+2E (H_{max. coamă} = 12,00 m) / Nr. Niv. = D+P+2E+3R (H_{max. coamă} = 14,00 m);

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).

Locurile de parcare se vor realiza numai pe proprietatea privată, deci în afara circulațiilor publice;

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE



- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, se va face la sol cu respectarea normelor minime date de Anexa nr. 1 din PUG, respectiv: 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare.

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 640 / 27.06.2024 (prelungit), pentru această etapă de proiectare.

Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2019 prevederilor „Regulamentului local de implicare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat prin HCL nr. 144/27.04.2017 și a obținut Avizul de oportunitate nr. 29 / 14.11.2024 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 23 / 10.09.2025.

Ca urmare a cererii adresată de CCP PRIME DEVELOPMENT SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște, se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE PIETONALE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ”**.

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

Aprobat,
Pentru Primarul Municipiului Târgoviște, *

RAPORT

Privind PUZ studiat pentru

"CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ"

Municipiul Târgoviște, str. Prof. Cornel Popa, nr. 93A, județ Dâmbovița

Beneficiar: CCP PRIME DEVELOPMENT SRL

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, având NC/CF 86658, UTR nr. 13, are acces direct din drumul public str. Prof. Cornel Popa, prin intermediul căii de acces privată NC 86657 pentru care beneficiarul deține drept de proprietate, în cotă de 15/100, dobândit prin convenție.

Parcela este situată în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare urbană.

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 PUG și RLU aprobat, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2011, republicată, art. 32, alin. (1), 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.

Suprafața totală a terenului care face obiectul PUZ, proprietate persoană fizică este de **800,00 mp**.

Categoria de folosință a terenului este *Arabil*.

Se propune mobilarea parcelei prin construirea unui apartotel, împrejmuire teren, alei carosabile și pietonale, parcaje auto și sistematizare verticală.

Se vor amenaja: spații verzi cu rol ambiental în proporție de minim 20% din suprafața terenului, spații necesare pentru parcare/garare, rețele edilitare și platforme pre colectare deșeur menajere.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

IS - Zonă pentru instituții și servicii de interes general – dotări și construcții cu destinație turistică.

POT = 35%; CUT = 1,46; SV = 20%; Nr. Niv. = D+P+2E (H_{max. coamă} = 12,00 m) / Nr. Niv. = D+P+2E+3R (H_{max. coamă} = 14,00 m);

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

Parcela va avea asigurat minim un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct (str. Prof. Cornel Popa). Circulația carosabilă se va realiza din strada privată NC 86657 care va fi racordată direct la str. Prof. Cornel Popa printr-un acces de minim 6,00 m.

Prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P 118-1 / 2025 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.

Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcare autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea normelor minime date de Anexa nr. 5 din RGU, respectiv: **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare**. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare**.

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

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 640 / 27.06.2024 (prelungit) 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. 29/14.11.2024 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 23/10.09.2025.

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,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Red. 2 ex.

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

R A P O R T DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA

PUZ - "Construire apartotel, imprejmuire teren, alei carosabile si pietonale, parcaje auto, sistematizare verticala "

Municipiul Targoviste
Strada Prof. Cornel Popa, nr. 93 A

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 apartotel, imprejmuire teren, alei carosabile si pietonale, parcaje auto, sistematizare verticala , au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament

Terenul cu suprafata de **800 mp** este situat in intravilanul municipiului Targoviste, strada Prof. Cornel Popa, nr. 93 A

Initiator

Persoana juridica: **CCP Prime Development SRL** cu sediul in municipiul Targoviste, strada Bd. Mircea cel Batran, nr. 8, biroul nr. 2, persoana responsabila din partea initiatorului pentru informarea si consultarea publicului – Ing. Urb. Silviu Cioflec

Proiectant

Areal Design SRL

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului publicului din partea proiectantului : Ing. Urb. Silviu Cioflec

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 :

Pentru parcela cu numarul cadastral 86658, s-a eliberat Certificatul de Urbanism cu nr. 640/27.06.2024.

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 acesta sunt prevazute (sintetic) " Construire apartotel, imprejmuire teren, alei carosabile si pietonale, parcaje auto, sistematizare verticala "

Etapă I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a desfasurat în perioada 08.10.2024-23.10.2024

- 1) Anunt privind intentia de elaborare PUZ afisat pe site-ul Primariei Municipiului Targoviste www.pmtgv.ro din data de 08.10.2024 avand numar de inregistrare 56/120755
 - 2) 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 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 08.10.2024 si pana la 23.10.2024, prin 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).

Au fost primite mai multe petitii din partea unor cetateni riverani (Manica Daniel si Manica Vlad Bogdan) la care Municipiul Targoviste prin Directia Urbanism a intocmit raspuns.

Etapă II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor s-a desfasurat în perioada 25.04.2025-19.05.2025

- 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) 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.
 - 3) Al doilea anunt privind consultarea documentatiei PUZ afisat pe site-ul Primariei Municipiului Targoviste www.pmtgv.ro din data de 25.04.2025 avand numar de inregistrare 57/46200
Anuntul a fost insotit de planul " Reglementari urbanistice – zonificare " conform cerintei din Anexa 4 din Regulament – Etapa consultare
 - 4) 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).
- Au fost notificati urmasorii vecini: Dragan Corneliu, Piciorus Ion, Manica Daniel si Manica Vlad Bogdan.

Au fost primite mai multe petitii care au fost solutionate sau neconfirmate din partea acelorasi cetateni riverani (Manica Daniel si Manica Vlad Bogdan), petitii la care atat elaboratorul PUZ-ului cat si Municipiul Targoviste prin Directia Urbanism a oferit raspuns. Ulterior ultimului raspuns din data de 03.06.2025 avand nr. de inregistrare 61116 pentru Manica Daniel cat si cel din data 21.05.2025 avand nr. de inregistrare 56631 pentru Manica Vlad Bogdan, petentii nu au revenit cu informatii suplimentare.

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,

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

