

RAPORT
privind PUZ studiat pentru
" INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI
SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ) "
Târgoviște, T44, P636/3, jud. Dâmbovița
Beneficiar: LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în extravilanul municipiului Târgoviște, T44, P 636/3. Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela este încadrată în extravilanul municipiului Târgoviște, nereglementat urbanistic. Autorizarea lucrărilor de construire pe terenurile extravilane se face cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, Legii nr. 50/1991, republicată și Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată.

Imobilul având NC 90442 situat în extravilanul municipiului Târgoviște nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituti : imobilul este amplasat în zona de siguranță față de obiective cu destinație specială.

În cazul solicitării de lucrări de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 47¹, alin. (1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de către autoritatea publică locală. PUZ se poate realiza numai după obținerea avizului de oportunitate emis în baza unui studiu de oportunitate.

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de suprafață de 1.300 mp – NC 90442 conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83428/19.06.2025.

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

Se propune încadrarea funcțională în **UTR 34 A**.

Se propune:

- realizarea unei hale prestări servicii (activități sportive), anexe (garaj, foișor, cabină poartă) și funcțiuni complementare (echipamente edilitare, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare, etc.).

- funcțiunea dominantă: IS- zonă pentru servicii ;

- zona Ccr/Ccp- zona circulație carosabila si pietonala ;

- zona SV- zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental în proporție de minim 20 % din suprafața terenului.

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

Indicatori urbanistici propuși:

- **POT max = 40%; CUT max = 0,8** ;

- regim de înălțime admis : **P/P+ 2 (sală sport parter ; spații administrative - P+2);**

- **Hmax cornișă=10,0 m; Hmaxcoamă=13,0 m; se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;**

- **Hmax pentru anexe, foișoare: Hmax cornișă=3,00 m; Hmaxcoamă=4,00 m.**

Parcajele vor fi amenajate conform normativelor în vigoare având dimensiuni : 2,50X5,0 m.

Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor Anexei 5 din RGU. Se propune asigurarea a **10 locuri de parcare în incinta proprietății** – 8 locuri amenajate paralel cu drumul public și 2 locuri în garajul propus.

Accese: accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul public - str. Lacului conform prevederilor avizului D.A.P.P.P. Se permite realizarea unui singur acces realizat cu raze de curbă de minim 12,0 m. Strada Lacului are prevăzut un profil transversal de 9,0 m. Soluția urbanistică propune retragerea aliniamentului cu 1,33 m și 1,56 m și trecerea suprafeței de 56,0 mp din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public pentru modernizarea str. Lacului. Aleea carosabilă privată va avea o ampriză de 6,0 m.

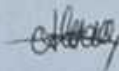
Echipare tehnico edilitară: Echipare tehnico edilitară: sistem public. Terenul nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară (apă/canalizare, gaze, energie electrică, telefonie). În zonă există rețea de energie electrică, gaze naturale, apă și evacuarea apelor uzate menajere. Conform prevederilor documentației 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 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. 4/29.01.2015 și a obținut Avizul comisiei **CTATU – Avizul Arhitectului Șef nr. 21 din 18.07.2025.** Documentația de urbanism PUZ este întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/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.

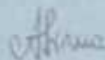
Termen de valabilitate PUZ: 36 luni de la data aprobării.

Arhitect Șef,
Alexandrina-Maria SOARE



Semnat digital de:
ALEXANDRINA-MARIA SOARE
Avizare
24.09.2025 11:10:07
(GMT+03:00)

Întocmit
Cons. Alina Sima



Semnat digital de:
ALINA SIMA
Întocmit
24.09.2025 09:21:52
(GMT+03:00)

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE



Categ. 3008, ct. 1.2.4

Dos. IV C.1

Aprobat,

Pentru Primarul Municipiului Târgoviște*,

REFERAT DE APROBARE

privind PUZ studiat pentru

" INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)"

Târgoviște, T 44, P 636/3, jud. Dâmbovița

Beneficiar: LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela este încadrată în extravilanul municipiului Târgoviște, nereglementat urbanistic.

Autorizarea lucrărilor de construire pe terenurile extravilane se face cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, Legii nr. 50/1991, republicată și Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată.

Imobilul având NC 90442 situat în extravilanul municipiului Târgoviște nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituti: imobilul este amplasat în zona de siguranță față de obiective cu destinație specială.

În cazul solicitării de lucrări de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 47¹, alin. (1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de către autoritatea publică locală. PUZ se poate realiza numai după obținerea avizului de oportunitate emis în baza unui studiu de oportunitate.

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de suprafață de 1.300 mp – NC 90442 conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83428/19.06.2025.

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

Se propune încadrarea funcțională în **UTR 34 A**.

Se propune:

- realizarea unei hale prestări servicii (activități sportive), anexe (garaj, foișor, cabină poartă) și funcțiuni complementare (echipamente edilitare, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare, etc.).

- funcțiunea dominantă: **IS- zonă pentru servicii**;

- zona Ccr/Ccp- zona circulație carosabila si pietonala ;

- 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 propuși: **POT max = 40%**; **CUT max = 0,8** ;

- regim de înălțime admis : **P/P+ 2 (sală sport parter ; spații administrative - P+2)**;

- **Hmax cornișă=10,0 m**; **Hmaxcoamă=13,0 m**; se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

- **Hmax pentru anexe, foișoare: Hmax cornișă=3,00 m**; **Hmaxcoamă=4,00 m**.

Parcările vor fi amenajate conform normativelor în vigoare având dimensiuni : 2,50X5,0 m. Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor Anexei 5 din RGU. Se propune asigurarea a **10 locuri de parcare în incinta proprietății** – 8 locuri amenajate paralel cu drumul public și 2 locuri în garajul propus.

Accese : accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul public - str. Lacului conform prevederilor avizului D.A.P.P.P. Se permite realizarea unui singur acces realizat cu raze de curbă de minim 12,0 m. Strada Lacului are prevăzut un profil transversal de 9,0 m. Soluția urbanistică propune retragerea alinamentului cu 1,33 m și 1,56 m și trecerea suprafeței de 56,0 mp din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public pentru modernizarea str. Lacului. Aleea carosabilă privată va avea o ampriză de 6,0 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. 773 din 07.08.2024 emis de Primăria Municipiului Târgoviște 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. 4/29.01.2015. Documentația de urbanism PUZ este întocmită conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Ca urmare a cererii adresată de **LEAHU CLAUDIU-VASILICA** înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște cu nr. cu nr. 57/71520/01.07.2025 și a adresei de completare nr. 57/95163 din 04.09.2025 se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru “ **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)**”.

Arhitect Șef,
Alexandrina-Maria SOARE

Întocmit
Cons. Alina Sima

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

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA

**PUZ - "Introducere teren in intravilan si construire hala prestari servicii,
imprejmuire teren, anexe (foisor, garaj)"**

**Municipiul Targoviste
Targoviste, Tarla 44, Parcela 636/3**

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 : Introducere teren in intravilan si construire hala prestari servicii, imprejmuire teren, anexe (foisor, garaj), au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament

Terenul cu suprafata de **1300 mp** este situat in extravilanul municipiului Targoviste, Tarla 44, Parcela 636/3

Initiator

Persoana fizica: **Leahu Claudiu-Vasile**

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. 773 / 07.08.2024 ;

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) "Introducere teren in intravilan si construire hala prestari servicii, imprejmuire teren, anexe (foisor, garaj)"

Etapa I. Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 04.10.2024-19.10.2024

- 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 04.10.2024 avand numar de inregistrare 56/119254
- 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 19.10.2025-12.11.2025

- 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 19.10.2025 avand numar de inregistrare 56/123288 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 urmatorii vecini: Moldoveanu Mihaita si Palas Valentin

Etapa III – Implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ

Accasta 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

Accasta 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