

R A P O R T

Privind PUZ studiat pentru

"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Municipiul Târgoviște, str. Dâmboviței, nr. 51, județ Dâmbovița

Beneficiar: COBIANU MIHAIL și COBIANU ADRIANA

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, având NC/CF 88829, UTR nr. 38, are acces carosabil și pietonal direct din str. Dâmboviței.

Parcela de teren care face obiectul documentației de urbanism este situată în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște.

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 **11.324,00 mp**.

Categoria de folosință a terenului este *Arabil*.

Se propune lotizarea terenului și realizarea unor clădiri cu destinația de locuire.

Se vor amenaja: spații verzi cu rol ambiental în proporție de minim 10% din suprafața terenului pentru fiecare parcelă, spații necesare pentru parcare/garare, rețele edilitare și platforme pre colectare deșeuri menajere și spații verzi amenajate în incinta ansamblului rezidențial (suprafață de spațiu verde amenajat cf. Legii nr. 24/2007 pentru utilitatea ansamblului rezidențial).

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

Li – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

POT = 35%; CUT = 1,00; Nr. Niv. = 2 (P+1); (H_{max} = 10,00 m);

Se propune lotizarea terenului în suprafață totală de 11.324,00 mp în 23 loturi, astfel:

- 1 lot destinat drumului de acces privat cu ampriza de 9,00 m;
- 1 lot destinat spațiilor verzi, amenajat în incinta ansamblului rezidențial;
- 19 loturi destinate realizării de locuințe individuale cu suprafețele cuprinse între 302,63 mp și 777,06 mp;
- 1 lot destinat cedării către NC 79645;
- 1 lot propus pentru cedare în vederea modernizării str. Dâmboviței la o ampriză de 10,00 m în conformitate cu Ord. nr. 43 / 1997;

Echiparea cu utilități se va realiza numai în sistem public prin extinderea rețelelor conform avizelor și autorizațiilor emise de gestionarii de utilități; conform prevederilor legale, beneficiarul PUZ este obligat să realizeze pe cheltuiala proprie extinderea rețelelor edilitare; în caz contrar nu va putea obține recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizațiile de construire.

Parcela va avea asigurat acces pietonal și carosabil ce se va realiza obligatoriu din spațiul public strada Dâmboviței, astfel:

- respectarea zonelor de protecție și siguranță a echipamentelor edilitare; respectarea amprizei str. Dâmboviței cf. Ord. nr. 43 / 2007.

- accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează direct din strada Dâmboviței propusă pentru modernizare (la 10,00 m) prin intermediul unui drum de acces de 9,00 m.

- se propun 2 relații de intrare / ieșire din ansamblul rezidențial, realizate cu racorduri de 6,00 m. Drumul de acces se realizează obligatoriu pe cheltuiala investitorului/beneficiarului.

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

Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea normelor minime date de Anexa nr. 5 din RGU, respectiv: *minim 1 loc de parcare pe fiecare lot.*

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. 814 / 27.09.2023 – *prelungit*, pentru această etapă de proiectare.

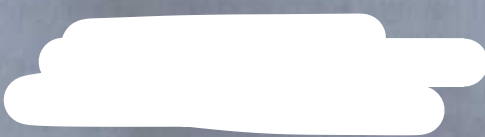
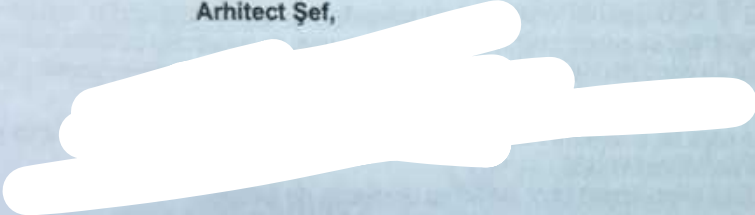
Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului 2701/2010 și prevederilor « Regulamentul local de implicare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism » aprobat prin HCL nr. 4/29.01.2015 și a obținut avizul comisiei C.T.A.T.U. - Avizul de oportunitate nr. 25 / 10.09.2025 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 22/10.09.2025.

Avizele sunt valabile de la data emiterii lor până la aprobarea documentației de urbanism în condițiile legii în conformitate cu prevederile art. 56, alin. (19) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (alineat introdus prin Ordonanța de urgență nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor).

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 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Municipiul Târgoviște, str. Dâmboviței, nr. 51, județ Dâmbovița,

Beneficiari: COBIANU MIHAIL și COBIANU ADRIANA

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, UTR nr. 38, str. Dâmboviței, nr. 51, județ Dâmbovița.

Parcela de teren care face obiectul documentației de urbanism este situată în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște.

Parcelele de teren care fac obiectul documentației de urbanism PUZ au acces carosabil și pietonal direct din str. Dâmboviței.

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. 25 / 10.09.2025.

Suprafața totală a terenului proprietate privată este de **11.324,00 mp**, cu NC 88829.

Categoria de folosință a terenului este *Arabil*.

Funcțiunea dominantă conform P.U.Z.:

Li – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Soluția urbanistică lotizarea terenului și realizarea unor clădiri cu destinația de locuire.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

POT = 35%; CUT = 1,00; Nr. Niv. = 2 (P+1); ($H_{max.} = 10,00$ m);

Se propune lotizarea terenului în suprafață totală de 11.324,00 mp în 23 loturi, astfel:

- 1 lot destinat drumului de acces privat cu ampriza de 9,00 m;
- 1 lot destinat spațiilor verzi, amenajat în incinta ansamblului rezidențial;
- 19 loturi destinate realizării de locuințe individuale cu suprafețele cuprinse între 302,63 mp și 777,06 mp;
- 1 lot destinat cedării către NC 79645;
- 1 lot propus pentru cedare în vederea modernizării str. Dâmboviței la o ampriză de 10,00 m în conformitate cu Ord. nr. 43 / 1997;

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



Echiparea cu utilități se va realiza numai în sistem public prin extinderea rețelelor conform avizelor și autorizațiilor emise de gestionării de utilități; conform prevederilor legale, beneficiarul PUZ este obligat să realizeze pe cheltuiala proprie extinderea rețelelor edilitare; în caz contrar nu va putea obține recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizațiile de construire.

Parcela va avea asigurat acces pietonal și carosabil ce se va realiza obligatoriu din spațiul public strada Dâmboviței, astfel:

- respectarea zonelor de protecție și siguranță a echipamentelor edilitare; respectarea amprizei str. Dâmboviței cf. Ord. nr. 43 / 2007.
- accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează direct din strada Dâmboviței propusă pentru modernizare (la 10,00 m) prin intermediul unui drum de acces de 9,00 m.
- se propun 2 relații de intrare / ieșire din ansamblul rezidențial, realizate cu racorduri de 6,00 m. Drumul de acces se realizează obligatoriu pe cheltuiala investitorului/beneficiarului.

Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea normelor minime date de Anexa nr. 5 din RGU, respectiv: *minim 1 loc de parcare pe fiecare lot.*

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

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin *Certificatul de Urbanism* nr. 814 / 27.09.2023 - *prelungit*, 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. 25 / 10.09.2025 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 22 / 10.09.2025.

Avizele sunt valabile de la data emiterii lor până la aprobarea documentației de urbanism în condițiile legii în conformitate cu prevederile art. 56, alin. (19) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (alineat introdus prin Ordonanța de urgență nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor).

Ca urmare a cererii adresată de **COBIANU MIHAIL și COBIANU ADRIANA**, înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște, se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”**.

Arhitect Șef,

Red. 2 ex

* Atribuție executată 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 - Lotizare teren pentru construire locuinte individuale

Municipiul Targoviste
Targoviste, str. Dambovitei, nr. 51

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 pentru construire locuinte individuale, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament

Terenul cu suprafata de **11.324 mp** este situat in intravilanul municipiului Targoviste, strada Dambovitei, nr. 51

Initiator

Persoana fizica: **Cobianu Mihail** cu domiciliul in judetul Dambovita, municipiu

Proiectant

Urbanuca SRL

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului publicului din partea proiectantului : urb. Iulia Maracinaru

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. 814 / 27.09.2023 ;

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) "Lotizare teren pentru construire locuinte individuale"

Etapă I. Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 16.11.2023-31.12.2023

- 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 16.11.2023 avand numar de inregistrare 65/35832
- 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).

Etapă II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor s-a desfasurat in perioada 09.01.2024-02.02.2025

- 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 09.01.2024 avand numar de inregistrare 56/4095 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: Spiridon Ion, Cobianu Elena, Cobianu Mihail, Marin Silviu si Matei Cornelia

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

LOCUINTE INDIVIDUALE



PROIECTUL DAMBOVITIEI
PROIECTUL TARGOVIT
VIZAT DE NESECHIMBAR
Anexa la Hotărârea Consiliu Local
Nr. 42 din 20.02.2014
Arhitect - șef, [Signature]

BILANT SUPRAFETE SITUATIA PROPUA - AMPLASAMENT STUDIAT NC 88829

	S (mp)	POT (%)	CUT
SUPRAFATA AMPLASAMENT STUDIAT, din care:	11324.00		
zona functionala L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI			
COMPLEMENTARE, avand:	8609.33		
* suprafata construita propusa (totala)	3013.36	35.0	
* suprafata construita desfasurata propusa (totala)	8800.00	1.0	
* suprafata spatii verzi (totala)	3013.36	35.0	
* suprafata circulatii (platforme auto/pietonale) in incinta (totala)	1721.86	20.0	
* suprafata GC - platforme gospodari in incinta (totala)	860.93	10.0	
* suprafata propusa pentru cedare cu titlu gratuit pentru modernizare str. Dambovitiei	123.30		
- subzona functionala - CCR - cai de comunicatie rutiera	2297.50		
- subzona functionala - Sp - spatii plantate cu rol recreativ destinat utilizarii exclusive de catre comunitatea asambliului residential	316.75		

ZONE FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA / PROPUA

- L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Sp - SPATII PLANTATE CU ROL RECREATIV DESTINAT UTILIZARII EXCLUSIVE DE CATRE COMUNITATEA ASAMBLIULUI RESIDENTIAL
- BV - SPATII PLANTATE CU ROL DE PROTECTIE, ACROMENT SI SPORT
- CC - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (bucuri)

ECHIPARE EDILITARA

- LINE ELECTRICA DE TENSIUNE MICH - LEA 20KV
- STALP ELECTRIC
- POST TRAFU

ZONE DE PROTECTIE/RESTRICTIE/INTERDICTIE

- SONA DE PROTECTIE FATA DE ECONSTRICTII SI CULOARE TEHNICE

ALTE SIMBOLURI

- CONSTRUCTII
- CONSTRUCTII INTABULATE O.C.P.I.
- ACCES PROPIUS PE PARCELA

Proiect: STUDIUL DE OPORTUNITATE - LOTIZARE SI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Beneficiar: COBIANU MIHAIL

Planşa - REGLEMENTARI URBANISTICE

FAZA - STUDIUL DE OPORTUNITATE

Copyright - PREZENTUL DOCUMENT NU POATE FI FOLOSIT SAU REPRODUS IN ALT SCOP FARA
PROIECTANTULUI GENERAL / DE SPECIALITATE