



Dos. IV C.1

Aprobat,
Pentru Primarul Municipiului Târgoviște*,

REFERAT DE APROBARE
privind PUZ studiat pentru
"CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU
AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI
FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE"
Târgoviște, str. Laminorului, nr. 14, jud. Dâmbovița
Beneficiar: S.C. BIT INVEST S.R.L.

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște, str. Laminorului, nr. 14, județ Dâmbovița. Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela este încadrată în zonei I – zonă de unități industriale și depozitare și transport – Zona industrială Sud- industrie metalurgică. Pentru aceasta zonă nu se prevăd indici urbanistici.

Imobilul având NC 73995 nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituti :

- De utilitate publică : soluția urbanistică va ține cont de zonele de protecție/ siguranță a drumului public Laminorului și zona de protecție a echipamentelor edilitare ;
- De protecție a mediului : se vor lua măsuri de menținere a spațiului verde prevăzut în PUG – spațiu verde cu rol de protecție ;
- în zona de protecție conform normelor sanitare.
- imobilul cu NC 73995 se încadrează în raza zonei nr. III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de S.C. Oțelinox S.A. pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A, B, C.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicata, art. 47 alin. (3) lit. d) coroborat cu prevederile art. 7.6.6. din P.U.G. și R.L.U. aprobat, este necesară elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de suprafață de **20.397 mp** – NC 73995 conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 96740/21.07.2025.

Categoria de folosință a terenului este **curți construcții**.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit :

Se propune ca terenul să aibă zone funcționale :

1. **IS- instituții și servicii** (pe o suprafață de 5.877,70) în proporție de 28.81%;
2. **ID- industrie** (pe o suprafață de 14.519,30 mp) în proporție 71,19 %;

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

SV- zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental.

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

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru zona IS- instituții și servicii publice:

- Indicatori urbanistici: **POT max = 30%;**
CUTmax = 0,60;

- $R_{hmax}=P+1E$; $H_{maxcoamă}=7,00$ m.

Pentru zona ID- Industrie:

- Indicatori urbanistici: $POT_{max} = 40\%$;
 $CUT_{max} = 0,80$;

- $R_{hmax}=P+1E$; $H_{maxcoamă}=10,00$ m.

- Etapizare: Investiția propusă se va realiza în două etape:

- Etapa 1- Zona de instituții și servicii – prima etapă de dezvoltare se concentrează asupra realizării zonei de instituții și servicii, având ca funcțiune principală edificarea unui service auto. Aceasta va fi completată de funcțiuni conexe (magazin de piese auto, cafenea și spălătorie auto self-service) care vor asigura caracterul integrat al ansamblului. În această fază se vor executa lucrările de amenajare a acceselor auto și pietonale, organizarea parcajelor, amenajarea spațiilor verzi și racordarea la infrastructura edilitară publică (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale telecomunicații) Etapa 1 are ca obiectiv crearea unui nucleu funcțional activ, cu impact asupra utilizatorilor și mediului urban.

- Edificabil 1

- Retrageri:

- Nord: min. 25,0 m față de edificabil 2;
- Est: 5,0 m-6,40 m-29,00 m față de NC 88421;
- Vest: 5,0 m față de NC 73740 ȘI NC 80600 ;
- Sud: 5,0 m-15,30 m față de limita de proprietate;

- Etapa 2- Zona de industrie –vizează amenajarea zonei industriale, realizarea unei hale de depozitare și platforme tehnologice pentru stocarea energiei solare. Această fază presupune asigurarea accesului logistic corespunzător, extinderea rețelelor edilitare și implementarea soluțiilor tehnice de eficiență energetică.

- Edificabil 2:

- Retrageri:

- Nord: 25,0 m față de edificabil 3;
- Est: 20,00 față de limita de proprietate -câmin social;
- Vest: 5,0 m față de NC 73740 ȘI NC 80600 ;
- Sud: 25,00 m față de edificabilul 1;

- Edificabil 3:

- Retrageri:

- Nord: 5,00 m -14,20 m față de limita de proprietate;
- Est: 5,00 față de limita de proprietate ;
- Vest: 5,0 m față de NC 73740 ȘI NC 80600 ;
- Sud: 25,00 m față de edificabilul 2;

- zona Ccr/Ccp- zona circulație carosabila și pietonala ;
- zona SV- zona aferenta 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 comunală.

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. Accesele se vor realiza conform normativelor în vigoare.

Accese : accesul pietonal/carosabil se va realiza din teren domeniu public NC 86998 ce debrușează din str. Laminorului. Drumul public NC 86998 este propus pentru modernizare. Cu ampriză de 10,00 m compus din carosabil de 7,0m (2 benzi x3,50 m), două trotuare de câte 1,50 m fiecare, 2 spații plantație aliniament de 1,00 m fiecare conform planșei U2- Reglementări urbanistice.

Circulația pe parcelă : se va realiza prin intermediul unor alei carosabile destinate atât traficului greu cât și traficului ușor.

Aleile de acces carosabile din incintă vor avea amprize de minim 5,00 m, respectiv 7,00 m prin grija beneficiarului. Aleile de acces vor fi însoțite de alei pietonale /trotuare/trotuare de gardă.

Aleile carosabile vor fi dimensionate conform Normativului AND 600/2010 referitoare la razele minime de curbură și racordarea acceselor private la drumurile publice.

Aleile carosabile din incintă vor deservei perimetral toate obiectivele de investiții și vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor în caz de incendiu conform NP 118-1/2025.

Lățimea accesului în dreptul racordului cu drumul public va fi de 7,00 m iar razele de curbură vor fi de 15,00 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. 556/16.07.2025 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 **S.C. BIT INVEST S.R.L.** înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște cu nr. 57/1623 din 12.01.2026 se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE”.**

Arhitect Șef,
Alexandrina-Maria SOARE

Întocmit
Cons. Alina Sima

*Atributie exercitată prin delegare potrivit Dispozitiei nr. 1973 din 23.10.2024 a Primarului Municipiului Târgoviște.

RAPORT
privind PUZ studiat pentru
"CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU
AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI
FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE"
Târgoviște, str. Laminorului, nr. 14, jud. Dâmbovița
Beneficiar: S.C. BIT INVEST S.R.L.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela NC 73995 este încadrată în intravilanul municipiului Târgoviște și aparține zonei I – zonă de unități industriale și depozitare și transport – Zona industrială Sud- industrie metalurgică. Pentru aceasta zonă nu se prevăd indici urbanistici.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicata, art. 47 alin. (3) lit. d) coroborat cu prevederile art. 7.6.6. din P.U.G. și R.L.U. aprobat, este necesară elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Imobilul având NC 73995 nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituti :

- De utilitate publică : soluția urbanistică va ține cont de zonele de protecție/ siguranță a drumului public Laminorului și zona de protecție a echipamentelor edilitare ;
- De protecție a mediului : se vor lua măsuri de menținere a spațiului verde prevăzut în PUG – spațiu verde cu rol de protecție ;
- în zona de protecție conform normelor sanitare.
- imobilul cu NC 73995 se încadrează în raza zonei nr. III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de S.C. Oțelinox S.A. pentru frecvența 10⁻⁸ cât și pentru frecvența de la 10⁻⁷ care permit amplasarea obiectivelor de tip A, B, C.

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de **20.397 mp** conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 96740/21.07.2025.

Categoria de folosință a terenului este **curți construcții.**

Se propune menținerea încadrării funcționale în **UTR 33.**

Se propune ca terenul să aibă zone funcționale :

1. **IS- instituții și servicii** (pe o suprafață de 5.877,70) în proporție de 28.81%;
2. **ID- industrie** (pe o suprafață de 14.519,30 mp) în proporție 71,19 %;

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

SV- zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protecție si ambiental.

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

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru zona IS- instituții și servicii publice:

- Indicatori urbanistici: **POT max = 30%;**
CUTmax = 0,60;

- **Rhmax=P+1E; Hmaxcoamă=7,00 m.**

Pentru zona ID- industrie:

- Indicatori urbanistici: **POT max = 40%;**
CUTmax = 0,80;

- $R_{hmax}=P+1E$; $H_{maxcoamă}=10,00$ m.
 - Etapizare: Investiția propusă se va realiza în două etape:
 - Etapă 1- Zona de instituții și servicii – prima etapă de dezvoltare se concentrează asupra realizării zonei de instituții și servicii, având ca funcțiune principală edificarea unui service auto. Aceasta va fi completată de funcțiuni conexe (magazin de piese auto, cafenea și spălatorie auto self-service) care vor asigura caracterul integrat al ansamblului. În această fază se vor executa lucrările de amenajare a acceselor auto și pietonale, organizarea parcajelor, amenajarea spațiilor verzi și racordarea la infrastructura edilitară publică (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații) Etapa 1 are ca obiectiv crearea unui nucleu funcțional activ, cu impact asupra utilizatorilor și mediului urban.
 - Edificabil 1
 - Retrageri:
 - Nord: min. 25,0 m față de edificabil 2;
 - Est: 5,0 m-6,40 m-29,00 m față de NC 88421;
 - Vest: 5,0 m față de NC 73740 și NC 80600 ;
 - Sud: 5,0 m-15,30 m față de limita de proprietate;
 - Etapă 2- Zona de industrie – vizează amenajarea zonei industriale, realizarea unei hale de depozitare și platforme tehnologice pentru stocarea energiei solare. Această fază presupune asigurarea accesului logistic corespunzător, extinderea rețelelor edilitare și implementarea soluțiilor tehnice de eficiență energetică.
 - Edificabil 2:
 - Retrageri:
 - Nord: 25,0 m față de edificabil 3;
 - Est: 20,00 m față de limita de proprietate -cămin social;
 - Vest: 5,0 m față de NC 73740 și NC 80600 ;
 - Sud: 25,00 m față de edificabilul 1;
 - Edificabil 3:
 - Retrageri:
 - Nord: 5,00 m -14,20 m față de limita de proprietate;
 - Est: 5,00 m față de limita de proprietate ;
 - Vest: 5,0 m față de NC 73740 și NC 80600 ;
 - Sud: 25,00 m față de edificabilul 2;
 - zona Ccr/Ccp- zona circulație carosabilă și pietonală ;
 - 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:
- Parcajele se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. Staționarea autovehiculelor se va face în locuri special amenajate în afara drumurilor publice. Spațiile de parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993.

Realizarea infrastructurii de transport (cale de acces, platformă betonată, locuri de parcare) intră în obligația inițiatorului PUZ/dezvoltatorului.

Accese : accesul pietonal/carosabil se va realiza din teren domeniu public NC 86998 ce debușează din str. Laminorului. Drumul public NC 86998 este propus pentru modernizare. Cu ampriză de 10,00 m compus din carosabil de 7,0m (2 benzi x3,50 m), două trotuare de câte 1,50 m fiecare, 2 spații plantăție aliniament de 1,00 m fiecare conform planșei U2- Reglementări urbanistice.

Circulația pe parcelă : se va realiza prin intermediul unor alei carosabile destinate atât traficului greu cât și traficului ușor.

Aleile de acces carosabile din incintă vor avea amprize de minim 5,00 m, respectiv 7,00 m prin grija beneficiarului. Aleile de acces vor fi însoțite de alei pietonale /trotuare/trotuare de gardă.

Aleile carosabile vor fi dimensionate conform Normativului AND 600/2010 referitoare la razele minime de curbura și racordarea acceselor private la drumurile publice.

Aleile carosabile din incintă vor deservi perimetral toate obiectivele de investiții și vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor în caz de incendiu conform NP 118-1/2025.

Lățimea accesului în dreptul racordului cu drumul public va fi de 7,00 m iar razele de curbura vor fi de 15,00 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. 1 din 28.01.2026**. 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

Întocmit
Cons. Alina Sima

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

