



Dos. IV C.1

Aprobat,

Pentru Primarul Municipiului Târgoviște*,

**REFERAT DE APROBARE
privind PUZ studiat pentru**

**" SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE"
Târgoviște, str. Cpt. Tudorică Popescu, nr. 114, jud. Dâmbovița
Beneficiar: MĂNESCU GHEORGHE**

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște, str. Cpt. Tudorică Popescu, nr. 114, județ Dâmbovița. aparține subzonei LMu1 – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) – cu clădiri de tip urban.

Conform prevederilor art. 7.3.1.1.4. din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Targoviște -Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă sunt permise activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte. Întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior (schimbarea de destinație a întregii clădiri existente) este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1) coroborat cu prevederile Planului Urbanistic general și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Târgoviște aprobat.

Imobilul având NC 72439 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 ;

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 ;

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de 487 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24564/18.02.2026.

Categoria de folosință a terenului este curți construcții.

Se propune menținerea încadrării funcționale în UTR 19.

Zonificare funcțională:

- Funcțiune dominantă: IS – zonă pentru comerț și servicii.

Subzone funcționale:

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

SV- zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental în proportie de 30%.

TE- aferentă echipamentelor tehnico-edilitare.

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

- POT max = 35%; CUTmax = 1,0;
- Rhmax=P+2E; regim de construire izolat;
- Hmax cornișă=9,00 m; Hmaxcoamă=11,00 m.
- Hmax pentru anexe: Hmax coamă=5,00 m

Asigurarea acceselor : accesul pietonal/carosabil permis se va realiza din str. Herța (asfaltată circulație în dublu sens).

Circulația pe parcelă : se va realiza prin intermediul unor alei carosabile private. Aleile de la carosabile din incintă vor avea amprize de minim 5,00 m. Aleile de acces vor fi însoțite de pietonale /trotuare/trotuare de gardă.

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

- Aleile din incintă vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor în caz de incendiu conform 118-1/2025.

- Parcaje – se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. S-au prevăzut locuri de parcare în limita proprietății. Staționarea autovehiculelor se va face în locurile amenajate în afara drumurilor publice. Spațiile de parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993. În funcție de activitatea desfășurată se vor suplimenta locurile de parcare în funcție de necesarul real de funcționare.

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

- Utilități- Pe străzile Herța și Cpt. Tudorică Popescu există rețele publice de utilități: energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare. Imobilul NC 72439 este bransat la utilități.

Conform prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată art. 28 alin. (2) din HG nr. 176/N/2000, de amenajare acces, alei carosabile și echipare tehnico-edilitară **se suportă în întregime de către investitorul privat.**

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 853/2021 emis de Primăria Municipiului Târgoviște pentru această etapă de proiectare.

Documentația PUZ a parcurs procedura de informare a publicului conform Ordinului nr. 27/2015 și prevederilor „Regulamentul local de implicare a publicului cu privire la elaborarea sau modificarea 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 aprobarea planurilor de urbanism în cadrul planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Ca urmare a cererii adresată de MĂNESCU GHEORGHE înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște cu nr. 57/17763 din 18.02.2026 se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru “ **SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE**”.

Arhitect Șef,
Alexandrina-Maria SOARE

Întocmit
Cons. Alina Sima

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

Aprobat,
PENTRU PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*,

RAPORT
privind PUZ studiat pentru
"SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE"
Târgoviște, str. Cpt. Tudorică Popescu, nr. 114, , jud. Dâmbovița
Beneficiar: MĂNESCU GHEORGHE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela NC 72439 este încadrată în intravilanul municipiului Târgoviște și aparține subzonei LMu1 – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) – cu clădiri de tip urban. Conform prevederilor art. 7.3.1.1.4. din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Târgoviște - Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă sunt permise activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte; Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte. Întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior (schimbarea de destinație a întregii clădiri existente) este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1) coroborat cu prevederile Planului Urbanistic general și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Târgoviște aprobat.

Imobilul având NC 72439 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 ;

Suprafața terenului, proprietate particulară, este de 487 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24564/18.02.2026.

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

Se propune menținerea încadrării funcționale în UTR 19.

Zonificare funcțională :

- Funcțiune dominantă: IS – zonă pentru comerț și servicii.

Subzone funcționale:

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

SV- zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental în proporție de 30%.

TE- aferentă echipamentelor tehnico-edilitare.

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

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

- POT max = 35%; CUTmax = 1,0;
- Rhmax=P+2E; regim de construire izolat;
- Hmax cornișă=9,00 m; Hmaxcoamă=11,00 m.
- Hmax pentru anexe: Hmax coamă=5,00 m

Dotări de interes public necesare : Se vor respecta și menține zonele de protecție și siguranță a echipamentelor edilitare și infrastructurii de transport.

Asigurarea acceselor : accesul pietonal/carosabil permis se va realiza din str. Herța (asfaltată și circulație în dublu sens).

Circulația pe parcelă : se va realiza prin intermediul unor alei carosabile private. Aleile de acces carosabile din incintă vor avea amprize de minim 5,00 m. 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 raza minime de curbura și racordarea acceselor private la drumurile publice.

- Aleile din incintă vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor în caz de incendiu conform NP 118-1/2025.

- Parcaje – se vor asigura conform prevederilor Anexei 5 din HG 525/1996. S-au propus locuri de parcare în limita proprietății. Staționarea autovehiculelor se va face în locuri spațios amenajate în afara drumurilor publice. Spațiile de parcare se vor dimensiona conform Normativului P-132/1993. În funcție de activitatea desfășurată se vor suplimenta locurile de parcare conform necesarului real de funcționare.

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

- Utilități- Pe străzile Herța și Cpt. Tudorică Popescu există rețele publice de utilități : rețea de energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare. Imobilul NC 72439 este bransat la utilități publice.

Conform prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată art. 28 alin. (2) lucrările de amenajare acces, alei carosabile 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 și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat prin HCL nr. 4/29.01.2017 și a obținut Avizul comisiei CTATU – Avizul Arhitectului Șef nr. 4 din 25.02.2026. Documentația de urbanism PUZ este întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare a conținutului-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 al 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

*Atribuție 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 - Schimbare destinatie constructie existenta din locuinta in spatiu comercial/spalatorie, curatatorie ecologica, calcatorie

Municipiul Targoviste
Targoviste, str. Cpt. Tudorica Popescu, nr. 114

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 : Schimbare destinatie constructie existenta din locuinta in spatiu comercial/spalatorie, curatorie ecologica, calcatorie, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament

Terenul cu suprafata de **487 mp** este situat in intravilanul municipiului Targoviste, strada Cpt. Tudorica Popescu, nr. 114

Initiator

Persoana fizica: **Manescu Gheorghe** cu domiciliul in judetul Dambovita, sat Gheboieni, strada Ruja, nr. 132

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. 853 / 09.10.2025 ;

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) "Schimbare destinatie constructie existenta din locuinta in spatiu comercial/spalatorie, curatorie ecologica, calcatorie "

Etapa I. Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ s-a desfasurat in perioada 20.01.2026-03.02.2026

- 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 20.01.2026 avand numar de inregistrare 57/5505
- 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 09.02.2026-05.03.2026

- 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 09.02.2026 avand numar de inregistrare 57/13880
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: Petrion SRL si Maghiran Ghiocel

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*

2.2 PROPUNERE DE BILARE URBANISTICĂ

LEGENDĂ

LIMITA ZONEI STUDIATE
LIMITA PARCELEI CARE FACE
OBIECTUL PUZ
LIMITE PARCELE,
PROPRIETĂȚI PRIVATE

PUZ - SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE
Mun. Târgoviște, Str. Cpt. Tudorică Popescu, Nr. 114

PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CLĂDIRE EXISTENTĂ, PROPUȘĂ
PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ
PLATFORMĂ BETONATĂ
CIRCULAȚIE PIETONALĂ ÎN
INCINTĂ/ TROTUARE DE GARDĂ
SPAȚII VERZI CU ROL AMBIENTAL
ȘI DE PROTECȚIE
ACCES CAROSABIL/ PIETONAL ÎN
PARCELĂ
ACCES PIETONAL LA CLĂDIRE
DIRECȚIA DE SCURGERE A APEI
PLUVIALE
PLATFORME DE PRECOLECTARE
DEȘEURI MENAJERE
CALCAN (PERETE OPAC CU FENESTRE
PENTRU DEPENDINȚE)

URILE ÎN VECINĂTATE

CLĂDIRI ȘI ANEXE EXISTENTE
ÎN VECINĂTATE

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME ÎN VECINĂTATE

ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- Str. Cpt. Tudorică Popescu, Str. Herta,

ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ

ZONĂ SPAȚII VERZI ÎN CUPRINSUL
ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

Proiectant de specialitate:
S.C. MIRUNA GISCONEC
Tel./Fax: +40(0)734 722 655
mirunagisconec@yahoo.com

Șef proiect:
Proiectat: Urb. Miruna Chirțescu
Desenat: Nicoleta Orblu

PUZ - SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE
EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE
ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE
Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Cpt. Tudorică Popescu, Nr. 114
Beneficiar: MĂNESCU GHEORGHE

Scara:
1:300
Data:
2025
PROPUNERE DE
MOBILARE URBANISTICĂ