

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. _____ din _____

În scopul: **CONSTRUIREA UNUI CENTRU DE AGREMENT ACOPERIT ÎN CADRUL
COMPLEXULUI TURISTIC DE NATAȚIE TÂRGOVIȘTE**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE** cu sediul în județul **DÂMBOVIȚA**, municipiul municipiul **Târgoviște**, sector -, cod poștal -, str. **Revoluției**, nr. **1-3**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **57/101814** din **23.09.2025** pentru imobilul – teren și/sau construcții -, situat în județul **DÂMBOVIȚA**, municipiul **TÂRGOVIȘTE**, cod poștal -, **Calea Ialomiței** nr. **9**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate NC / CF 75588**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2229/ 05.07.1995, faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Municipal Târgoviște nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și conform Legii nr. 124/2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și Legii nr. 124/30.04.2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor)

Forma de proprietate: teren domeniu public al Municipiului Târgoviște în suprafață de 98 457 mp conform Extras de carte Funciară pentru informare nr. 128542/23.09.2025

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raza de protecție a acestora

Servituți: imobilul se află în zona de protecție pe baza normelor sanitare

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este situat în: **UTR nr. 14**

Categoria de folosință: curți-construcții

Zonă de impozitare: A

Funcțiunea dominantă a zonei:

- **P** – zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

Zone funcționale :

- p - Subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri;
- cs - Subzona complexe și baze sportive;
- pp - Subzona perdele de protecție și altele;
- v - Subzona ȘANȚUL și VALUL CĂTĂȚII;

Utilizări permise:

- a. pentru fiecare tip de subzonă sunt permise:
 - activitățile de bază ale acesteia;
 - activitățile funcțiilor complementare care susțin și potențează funcțiunea principală;
 - activitățile de întreținere ale funcțiunii principale și a celor complementare admise;
- b. stabilirea riguroasă a dozării calitative și cantitative a funcțiilor complementare activităților permise se face prin PUZ cu regulament aferent pentru fiecare amplasament în parte;
- c. spațiile plantate prevăzute în PUGMT sunt minime și obligatorii;
- d. gestionarea activității de producție și întreținere a spațiilor plantate trebuie asigurată conform prevederilor din studiul pregătitor 3.22 "Spații verzi";

Utilizări permise cu condiții:

- aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - monumente;
 - infrastructuri feroviare;
 - drumuri publice;
 - cursuri de ape (râul Ialomița și Iazul Morilor);
 - construcții și amenajări cu destinație specială;
 - construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic.

Interdicții temporare de construire, până la aprobare PUZ cu regulament aferent:

- pentru toate tipurile de subzone funcționale realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobat;
- PUZ cu regulament aferent va stabili pentru fiecare tip de subzonă funcțională:
 - Condițiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia funcțională precum și condițiile impuse de spațiul urban înconjurător;
 - Tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament, starea acestora și recomandărilor necesare pentru conservarea și revitalizarea celor existente;
 - Tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora;
 - Etapizarea realizării spațiilor plantate și lucrările de întreținere propuse;
 - Lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi;
 - Recomandări pentru activitatea de producție dendro-floricolă ca implicație a prevederilor din PUZ;
- Consecințele gestionării problemei spațiilor verzi ce derivă din prevederile PUZ cu regulament aprobat de CLMT, organizate într-un program specific, devin obiectiv de acțiune al organelor administrative locale subordonate CLMT. Programul specific sus menționat se întocmește pe baza unui studiu care privește organizarea activității respective pe ansamblul ei;
- În toate situațiile, prin PUZ și regulament aferent se va analiza și stabili dacă este cazul ca, într-o mixtură funcțională (eventual sub sau supratrană), să se rezolve disfuncționalități acumulate în spațiile urbane învecinate.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște imobilul aparține zonei P – zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, subzona Pcs - subzona complexe și baze sportive.

Prin HCL nr. 280/17.09.2025 s-a aprobat Nota conceptuală și Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții "Construirea unui centru de agrement acoperit în cadrul Complexului Turistic de Natație Târgoviște".

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1) coroborat cu prevederile PUG și RLU lucrările solicitate sunt condiționate de 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 350/ 2001, republicata art. 32, alin (5) , lit.a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, locurile de parcare, spatiile verzi etc.

Planșa cu situația existentă și planșa de reglementări urbanistice , se vor prezenta pe plan de situație vizat OCPI cu indicarea funcțiunilor din vecinătate, distanțele față de clădirile existente (se va specifica acolo unde nu există), spațiile verzi amenajate, accesele, locurile de parcare etc.

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată și Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale legii, prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, prevederile HG nr. 525/1996, republicată și prevederile Ordonanței nr. 43/1997, actualizată, privind regimul drumurilor publice.

Documentația se va întocmi în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de elaborare, indicativ GM-010-2000.

Documentația PUZ va conține actele de proprietate și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, însoțit de extrasul de plan cadastral actualizat stereo 70 vizat OCPI, plan de situație vizat OCPI.

Documentația PUZ va fi însoțită de toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația PUZ se va prezenta pe format digital și analogic , însoțită de CD (format PDF, DWG sau DXF).

După analizarea documentației P.U.Z., Consiliul Local poate aproba sau respinge documentația. În situația respingerii documentației nu se poate elibera autorizația de construire în baza căreia să se realizeze construcția solicitată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: **CONSTRUIREA UNUI CENTRU DE AGREMENT ACOPERIT ÎN CADRUL COMPLEXULUI TURISTIC DE NATAȚIE TÂRGOVIȘTE**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/ desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA
Targoviste, Calea Ialomitei, nr. 1**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie) ;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul) .
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ X PUZ

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ X alimentare cu apă | ☒ X gaze naturale | ☐ Alte avize/acorduri |
| ☒ X canalizare | ☒ X telefonizare | |
| ☒ X alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | ☐ |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | ☐ |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☒ X securitatea la incendiu ☐ X sănătatea populației ☐ protecția civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) : **Aviz Agenția pentru Protecția Mediului; Procedura de Informare și Consultare cu Publicul cf. Ordinului 2701/2010; Aviz C.T.A.T.U. (Aviz Arhitect Șef) – Primăria Municipiului Târgoviște; Aviz Apele Române – Sistemul de Gospodărire a Apeilor Dâmbovița.**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): **Plan de situație (ridicare topo) vizat OCPI; Studiu geotehnic-verificat Af; Studiu peisagistic.**

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- g) documente de plată ale următoarelor taxe: -

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12** luni de la data emiterii.

PENTRU PRIMAR,*
VICEPRIMAR

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de - **lei** conform chitanță **nr.** - din data de -.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de ____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de pana la data de

După aceasta data, o noua prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de *direct* / prin poștă