

R A P O R T
Privind PUZ studiat pentru
**“INTRODUCERE PARȚIALĂ TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P, P+1, P+2, SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII, CREARE CALE DE ACCES ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**
Municipiul Târgoviște, Calea Câmpulung, nr. 206
– (Tarla 45; Parcela 643/, 643/4, 643/6), județ Dâmbovița
Beneficiari: LIȚĂ CĂTĂLIN și LIȚĂ LIANA-MANUELA

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, având NC/CF 87036, UTR nr. 34, are acces carosabil și pietonal direct către Calea Câmpulung (DN 72A).

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

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 **14.956,00 mp**. Categoria de folosință a terenului este *Arabil*.

Se propune introducerea în intravilan a terenului parțial aflat în extravilan, lotizarea terenului, realizarea unor clădiri cu destinația de locuire, spații comerciale/prestări servicii, creare cale de acces și realizarea împrejmuirilor.

Se vor amenaja: spații verzi cu rol ambiental în proporție de minim 20% (zona servicii), 30% (zona rezidențială), 90% (zona verde) 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:

Zonă servicii.

POT = 35%; CUT = 0,70; Nr. Niv. = 2 (P+1); (H_{max.} = 11,00 m); SV = 20%;

Zonă rezidențială.

POT = 35%; CUT = 1,05; Nr. Niv. = 3 (P+1+M); (H_{cornișă} = 8,00 m; H_{coamă} = 11,00 m); SV = 30%;

Zonă verde.

POT = 10%; CUT = 0,10; Nr. Niv. = 1 (P); (H_{max.} = 4,00 m); SV = 90%.

Se propune lotizarea terenului în suprafață totală de 14.956,00 mp în **35 loturi**, astfel:

- 31 loturi destinate realizării de locuințe individuale cu suprafețele cuprinse între 273,00 mp și 397,00 mp;
- 1 lot destinat realizării de spații comerciale/prestări servicii;
- 1 lot destinat spațiilor verzi, amenajat în incinta ansamblului rezidențial;
- 1 lot destinat drumului de acces privat cu ampriza de 9,00 m;
- 1 lot propus pentru cedare 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 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 Calea Câmpulung, astfel:

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

- accesul auto și pietonal pe parcele se realizează direct din Calea Câmpulung prin intermediul unui drum de acces cu ampriza 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. 38 / 20.01.2025 – *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. 17 / 18.06.2025 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 12/22.04.2026.

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,