

REFERAT DE APROBARE

privind PUZ studiat pentru **“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI CALE DE ACCES – NC 86283
ȘI**

**CONSERVAREA CULTURII NAȚIONALE PRIN REABILITARE HALĂ ÎN
STRUCTURĂ DE CAZARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE – NC 86282”**

***Municipiul Târgoviște, strada Arsenalului, nr. 14, 19, 20
și strada Lt. Stancu Ion, județ Dâmbovița,***

Beneficiari: SC BUROM BM INVEST SRL și MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, **UTR nr. 7**, str. *Arsenalului*, nr. 14, 19, 20 și str. *Lt. Stancu Ion*, județ Dâmbovița.

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

Imobilul *NC 86282* este monumentul istoric “*Arsenalul Armatei - 1869*” (situat în mun. Târgoviște, str. *Arsenalului*, nr. 14 și datat între anii 1864-1872) înscris la poziția 475, cod *DB-II-m-B-17182*, iar imobilul *NC 86283* se află în zona de protecție a acestuia, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, publicată în Monitorul Oficial al României.

Parcelele de teren care fac obiectul documentației de urbanism PUZ au posibilitate de acces carosabil și pietonal direct din Bd. Mircea cel Bătrân prin intermediul unei alei de acces și str. Lt. Stancu Ion.

Parțial parcelele de teren private au fost studiate în cadrul documentației de urbanism PUZ studiat pentru „*Centru comercial de tip mall – Zona centrală*” aprobat prin *HCL nr. 141/27.03.2008* - funcțiunea dominantă **IS** – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, indicii maximali de densitate a construirii: *POT = 83,82 %; CUT = 1,58*. Ulterior aprobării documentației de urbanism PUZ, la solicitarea persoanelor juridice, s-a emis certificatul de urbanism nr. 981/14.10.2024 cu scopul „Construire locuințe colective și servicii complementare, împrejmuire și cale de acces - NC 86283; Conservarea culturii naționale prin reabilitare hală în structură de cazare și servicii complementare - NC 86282.”

Administrația Publică Locală prin Avizul de Oportunitate nr. 12/28.06.2024 a impus condiția realizării unei alei de legătură între zona posterioară a blocurilor H și strada Lt. Stancu Ion (pe latura nord-estică a amplasamentului reglementat) cu un profil transversal ce va fi stabilit conform legislației în vigoare.

Prin avizul favorabil al Ministerului Culturii nr. 224/04.01.2025 se impune condiția realizării unei străzi cu 2 benzi pe partea de N-E. Ca urmare a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare/instituția emitentă a actului administrativ se impune actualizarea documentației Studiu de Oportunitate în vederea fluidizării traficului auto în zona centrală a municipiului Târgoviște și demarării de către Administrația Publică Locală a procedurii de expropriere în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local - (drum de legătură).

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1), lit. c) întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior 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. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai după obținerea unui nou aviz de oportunitate emis în baza unui nou studiu de oportunitate, respectiv pe baza avizului de oportunitate nr. 15/ 22.04.2026.

Suprafața totală a terenului studiat este de **39.084,00 mp**, compus din 6 parcele:

Categoria de folosință a terenului este *Curți-Construcții și Drum*.

Funcțiunea dominantă conform P.U.Z.:

M – zona mixtă pentru locuire colectivă, comerț și servicii compatibile cu locuirea și caracterul central al zonei;

IS – zonă unități de cazare și servicii complementare – 1 zonă edificabil;

Soluția urbanistică propune construirea de locuințe colective și servicii complementare, realizare împrejurimi și cale de acces și Conservarea culturii naționale prin reabilitarea halelor Arsenalului în structură de cazare și servicii complementare.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

INDICATORI URBANISTICI LA NIVEL DE ANSAMBLU:

- P.O.T. maxim = 60,00 %;

- C.U.T. maxim = 2,90;

Edificabil 1:

- $R_h \text{ maxim} = 2S + P + 7E$;

- $H \text{ maxim} = 27,00 \text{ m}$;

Edificabil 2:

- $R_h \text{ maxim} = 2S + P + 6E + 7R$;

- $H \text{ maxim} = 22,00 \text{ m}$ – zona P+6E;

- $H \text{ maxim} = 27,00 \text{ m}$ – zona P+7E;

Edificabil 3:

- $R_h \text{ maxim} = 2S + P + 6E + 7R$;

- $H \text{ maxim} = 22,00 \text{ m}$ – zona P+6E;

- $H \text{ maxim} = 27,00 \text{ m}$ – zona P+7E;

INDICATORI URBANISTICI pentru HALELE ARSENALULUI:

Edificabil 4:

- P.O.T. max. = 83,00 %;

- C.U.T. max. = 2,50;

- R.H. max. = $P + 1E + M$;

- $H \text{ maxim} = \text{se menține } H \text{ maxim existent}$;

INDICATORI URBANISTICI pentru ZONA DE SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC:

- P.O.T. max. = 10,00 %;

- C.U.T. max. = 0,10;

- R.H. max. = Parter;

- $H \text{ maxim} = 4,00 \text{ m}$;

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 20%. Se recomandă ca terasele blocurilor să fie amenajate cu spații verzi implantate.

Din procentul propus de 20% spații verzi pentru ansamblul ce urmează a fi realizat, minim 5% va fi cu caracter public, în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind regimul spațiilor verzi (nu se permite schimbarea destinației/diminuarea suprafețelor).

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.

Se va realiza extinderea rețelelor de utilități, pe cheltuiala beneficiarului, conform condițiilor impuse de gestionarii de utilități din zona spațiului public al străzii Arsenalului și b-dului Mircea cel Bătrân.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice, pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la rețeaua de drumuri; emiterea autorizației de construire pentru infrastructura tehnico – edilitară se poate face și distinct de emiterea autorizației de construire a imobilelor, iar recepția imobilelor se realizează doar ulterior executării lucrărilor de infrastructurii (utilități – drum).

- **în conformitate cu prevederile art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții, efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire se face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor,**

brânșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

Se vor realiza rigole pentru preluarea apelor pluviale provenite din precipitații, platforma pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor menajere cu respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 republicată privind regimul deșeurilor.

Parcelele vor avea asigurat acces pietonal și carosabil ce se va realiza obligatoriu din spațiul public, astfel:

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

- accesul auto în cadrul ansamblului se va face prin alea din spatele blocurilor H existente ce de bușează din bulevardul Mircea cel Bătrân;

- accesul auto în cadrul ansamblului se va face:

- din strada Arsenalului prin parcare LIDL ROMANIA SRL (terenuri identificate cu NC 87992, NC 76259) pentru care există drept de servitute și pentru care Municipiul Târgoviște a aprobat investiția ca fiind oportună, prin Nota conceptuală și Tema de proiectare, cu anexele 1 și 2 pentru obiectivul "Construire stradă de legătură între alea de acces aferentă blocurilor H de pe Bd. Mircea cel Bătrân, str. Arsenalului și str. Lt. Stancu Ion" potrivit HCL nr. 342/03.11.2025, în vederea demarării procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică, în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010;

- din alea din spatele blocurilor H existente, prin strada de legătură (parțial NC 80529 – cu suprafața de cca 1.042,00 mp – Supermarket Penny), către strada Arsenalului, pentru care Municipiul Târgoviște a aprobat investiția ca fiind oportună, prin Nota conceptuală și Tema de proiectare, cu anexele 1 și 2 pentru obiectivul "Construire stradă de legătură între alea de acces aferentă blocurilor H de pe Bd. Mircea cel Bătrân, str. Arsenalului și str. Lt. Stancu Ion" potrivit HCL nr. 342/03.11.2025, în vederea demarării procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică, în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010;

- **retragerea aliniamentului spre alea de acces din spatele blocurilor « H » cu 1,00 m (pe toată lungimea proprietății private) în scopul fluidizării traficului auto și amenajarea unui profil transversal conform legislației în vigoare;**

- **s-a propus realizarea unei alei de legatură, de tip dală urbană între terenul care face obiectul PUZ și zona Penny cu o ampriză conform profilului transversal 2B.**

- Obținerea de către beneficiari a unui acord/servitute de trecere/expropriere, etc din partea proprietarului terenului Penny, respectiv Lidl reprezintă o condiționalitate pentru dezvoltarea și fluidizarea zonei.

- se rezervă o suprafață de cca 1.239,00 mp pentru amenajarea și modernizarea circulațiilor în zonă (NC 80529 – 1042,00 mp; NC 87992 – 37,00 mp; NC 76259 – 160,00 mp).

- aleile carosabile din incinta vor avea minim 6,00 m lățime;

- rampele de acces vor fi dimensionate astfel încât traficul auto să se desfășoare pe două fire;

Parcaje – conform prevederilor Anexa nr. 5 din RGU în funcție de activitatea desfășurată; locurile de parcare se vor asigura numai pe loturile private interioare, propuse în afara circulației publice carosabile și pietonale;

- nu este permisă parcare autoturismelor/autoutilitarelor pe zona aferentă drumurilor publice/ căilor de acces private;

- se vor realiza pe proprietatea privată a beneficiarilor minim 1 loc de parcare/unitate locativă și minim 1 loc de parcare pentru 50,00 mp spațiu comercial;

- 30% din locurile de parcare, vor fi utilizate pentru amenajările din Halele Arsenalului;

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, halele Arsenalului, propuse cu destinația de unitate cazare se încadrează la pct. 1.10. Construcții de turism, 1.10.1.

- Conform prevederi RGU, pct. 5.10.1, pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Conform prevederilor Anexei nr.5 este necesară amenajarea a minimum 291 locuri de parcare pentru autoturisme în interiorul incintei.

- Se propune realizarea a 304 locuri de parcare în incintă, după cum urmează:

- 54 de locuri de parcare pentru autoturisme la exterior
- 119 locuri de parcare pentru autoturisme la subsol -1
- 131 locuri de parcare pentru autoturisme la subsol -2

- Conform art. 65 din Legea Nr. 448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare”.

$304 \times 4 / 100 = 12,16 \Rightarrow$ minimum 13 locuri de parcare pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii. Poziționarea acestora va ține seamă de ușurința accesului la construcțiile propuse, la lifturi, rampe, etc.

- Sistematizarea se va realiza astfel încât să fie respectate pantele impuse prin Normativ 24/1997 – Geometria parcării cu modificările și completările ulterioare.

- Se recomandă realizarea alveole pentru plantare copaci la fiecare 4 locuri de parcare.

- Conform art. 15, punctul 3 din legea 372/2005 modificat și completat prin OUG nr. 14 din 15.03.2023, „În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare, în următoarele cazuri:

a) parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii.

b) parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parării

Obiectivul propus prin proiect intră sub incidența acestor prevederi legale, astfel va fi prevăzută infrastructura necesară pentru instalarea ulterioară a punctelor de încărcare pentru fiecare loc. În acest sens, fiecare loc de parcare va avea un spațiu liber pe una dintre laturile scurte, care să permită instalarea acestora. Soluția precisă cu privire la care dintre locurile de parcare vor avea stații se va realiza la momentul implementării proiectului.

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. 535 / 04.07.2025, 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. 15 / 22.04.2026 și *Avizul Tehnic al Arhitectului Șef* nr. 07 / 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).

Ca urmare a cererii adresată de **SC BUROM BM INVEST SRL și MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**, înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște, se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI CALE DE ACCES – NC 86283 ȘI CONSERVAREA CULTURII NAȚIONALE PRIN REABILITARE HALĂ ÎN STRUCTURĂ DE CAZARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE – NC 86282”**.

Arhitect Șef,