

**AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Chiru-Cătălin Cristea**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Reamenajare, re compartimentare și modernizare, schimbare destinație
construcție existentă C1 (regim de înălțime P+2) din clădire birouri
în clădire cu destinație turistică și mansardare”, Municipiul Târgoviște,
șoseaua Găești, nr. 10, județ Dâmbovița, beneficiar: SC BOGALEX ACTIV SRL**

Consiliul Local Municipal Târgoviște, întrunit în ședință astăzi, _____2025, având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 67578/19.06.2025, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. a) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 67570/19.06.2025, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Prevederile art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Municipal Târgoviște;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e) coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. cc) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Reamenajare, re compartimentare și modernizare, schimbare destinație construcție existentă C1 (regim de înălțime P+2) din clădire birouri în clădire cu destinație turistică și mansardare”, Municipiul Târgoviște, șoseaua Găești, nr. 10, județ Dâmbovița, beneficiar: SC BOGALEX ACTIV SRL.

Art. 2 Se stabilesc încadrarea funcțională în UTR 33, funcțiunea dominantă: **IS** - Zonă pentru instituții și servicii – destinație turistică, respectiv următorii indicatori urbanistici: POT = 35%; CUT = 1,40; Nr. Niv. = P+2+M (H max. cornișă = 15,00 m; H max. coamă = 17,00 m;); SV = 25%.

Art. 3 Planul Urbanistic Zonal are valabilitate de 36 luni, iar prezenta hotărâre intră în vigoare în termen de 5 zile de la data comunicării către Instituția Prefectului-Județul Dâmbovița.

Art. 4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă Direcția Urbanism și pentru comunicare, Secretarul General al Municipiului Târgoviște.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Daniel-Cristian Stan

Red. M.L.U

Compartimentul de resort căruia i-a fost transmis prezentul proiect		Termen limită depunere raport de specialitate
		18 iulie 2025
Arhitect Șef	X	
Comisia de specialitate căreia i-a fost transmis prezentul proiect		
Comisia nr. 1		
Comisia nr. 2	X	
Comisia nr. 3		
Comisia nr. 4		
Comisia nr. 5		

Nr. 67578/19.06.2025

APROBAT,
Pentru **Primarul Municipiului Târgoviște**,*

REFERAT DE APROBARE

privind PUZ studiat pentru **“REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE”**

Municipiul Târgoviște, Șoseaua Găești, nr. 10, județ Dâmbovița,

Beneficiar: **SC BOGALEX ACTIV SRL**

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, **UTR nr. 33**, str. *Șoseaua Găești*, nr. 10, județ Dâmbovița.

Parcela este situată în municipiul Târgoviște, în partea de Sud, după rampa de coborâre a podului spre Găești, la cca. 100 m de intersecția cu strada Laminorului și strada Petru Cercel, într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare urbană.

Parcela de teren care face obiectul documentatiei de urbanism PUZ are acces carosabil și pietonal direct din drumul public Șoseaua Găești, prin intermediul drumului de acces public neclasificat.

Conform prevederilor art. 17 din Ordinul nr. 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3.

Astfel imobilul de mai sus se încadrează conform Procesului verbal nr. 1/20.12.2012 în raza zonei nr. III – prag de mortalitate, în conformitate cu scenariu pus la dispoziție de SC Oțelinox SA pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A,B,C. S-a emis aviz favorabil ISU nr. 1518/24/SU-DB din 21.10.2024.

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 Legii nr. 350/2011, republicată, art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) și alin. (4) coroborat cu art. 47, alin. (3), lit. d), întrucât se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, 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, pe baza avizului de oportunitate nr. 24 / 04.10.2024.

Suprafața totală a terenului proprietate privată este de **2.164,00 mp**, cu **NC 81386**.

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

Funcțiunea dominantă conform P.U.Z.:

IS - Zonă pentru instituții și servicii – destinație turistică.

Soluția urbanistică propune reamenajarea, re compartimentarea, modernizarea și schimbarea destinației construcției C1 existentă (regim de înălțime P+2) din clădire birouri în clădire cu

destinație turistică și mansardarea acesteia.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

POT = 35%; CUT = 1,40; Nr. Niv. = P+2+M (H_{max. cornișă} = 15,00 m; H_{max. coamă} = 17,00 m); SV = 25%;

Echiparea cu utilități se va realiza numai în sistem public prin extinderea rețelelor conform avizelor și autorizațiilor emise de gestionării de utilități. Toate amenajările privind căile de circulație și echiparea tehnico-edilitară proiectate se vor realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarului privat (inițiator PUZ).

Este interzisă recepția obiectivelor de investiții propuse, fără asigurarea utilităților și realizarea infrastructurii de transport în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, art. 22, lit. f).

Locurile de parcare se vor realiza numai pe proprietatea privată, conform necesarului real de funcționare astfel:

- 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.
- proiectantul propune realizarea a 26 de locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m / 5,00 m dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.
- pe proprietatea privată se vor amenaja 2 căi de acces private cu o ampriză de 6,00 m și platformă de întoarcere.
- la nivelul parcelei se vor amenaja alei pietonale / trotuare de gardă.

Documentația este însoțită de avizele solicitate prin *Certificatul de Urbanism* nr. 511 / 23.05.2024, 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. 24 / 04.10.2024 și *Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 07 / 11.03.2025*.

Ca urmare a cererii adresată de **SC BOGALEX ACTIV SRL**, înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște, se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru **“REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE”**.

Arhitect Șef,

Red. 2 ex.

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

Nr. 67570/19.06.2025

Aprobat,
Pentru **Primarul Municipiului Târgoviște,** *

R A P O R T

Privind PUZ studiat pentru

“REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE”

Municipiul Târgoviște, Șoseaua Găești, nr. 10, județ Dâmbovița

Beneficiar: SC BOGALEX ACTIV SRL

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște, având NC/CF 81386, UTR nr. 33, are acces direct din drumul public Șoseaua Găești prin intermediul drumului de acces public neclasificat.

Parcela este situată în municipiul Târgoviște, în partea de Sud, după rampa de coborâre a podului spre Găești, la cca. 100 m de intersecția cu strada Laminorului și strada Petru Cercel, într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare urbană.

Conform prevederilor art. 17 din Ordinul nr. 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3.

Astfel imobilul de mai sus se încadrează conform Procesului verbal nr. 1/20.12.2012 în raza zonei nr. III – prag de mortalitate, în conformitate cu scenariu pus la dispoziție de SC Oțelinox SA pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A,B,C. S-a emis aviz favorabil ISU nr. 1518/24/SU-DB din 21.10.2024.

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 Legii nr. 350/2011, republicată, art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) și alin. (4) coroborat cu art. 47, alin. (3), lit. d), întrucât se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, 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 **2.164,00 mp.**

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

Se propune mobilarea parcelei prin reamenajarea, re compartimentarea, modernizarea și schimbarea destinației construcției C1 existentă (regim de înălțime P+2) din clădire birouri în clădire cu destinație turistică și mansardarea acesteia.

Se vor amenaja: spații verzi cu rol ambiental în proporție de minim 25% din suprafața terenului, spații necesare pentru parcare/garare, rețele edilitare și platforme pre colectare deșeuri menajere.

Prin soluția urbanistică propusă s-au stabilit:

IS - Zonă pentru instituții și servicii – destinație turistică.

POT = 35%; CUT = 1,40; Nr. Niv. = P+2+M (H_{max. cornișă} = 15,00 m; H_{max. coamă} = 17,00 m); SV = 25%;

Echiparea cu utilități se va realiza numai în sistem public prin extinderea rețelelor conform avizelor și autorizațiilor emise de gestionării de utilități.

Este interzisă recepția obiectivelor de investiții propuse, fără asigurarea utilităților și realizarea infrastructurii de transport în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, art. 22, lit. f).

Pe proprietatea privată se vor amenaja 2 căi de acces private cu o ampriză de 6,00 m și platformă de întoarcere. La nivelul parcelei se vor amenaja alei pietonale / trotuare de gardă. 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. Proiectantul propune realizarea a 26 de locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități. Locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

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. 511 / 23.05.2024 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. 24 / 04.10.2024 și Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 07/11.03.2025.

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,

Red. 2 ex.

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