

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA CIOCĂNEȘTI
CONSILIUL LOCAL CIOCĂNEȘTI

H O T Ă R Ă R E

Nr.22 din 03 iunie 2024

privind documentația de "Elaborare, avizarea și aprobare PUZ + RLU - Construire Ansamblu Rezidențial Locuințe Individuale/Colective/Înșiruite, Zonă Comercială și Retail, Parcări, Servicii, Birouri", în comuna Ciocănești, sat Ciocănești, județul Dâmbovița
beneficiar : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 S.R.L.

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.15 alin.(2), art.120 alin.(1), art.121 alin.(1) și alin.(2) și art.136 alin.(4) din Constituția României, republicată;
- art.10 paragraful 3 din Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art.7 alin.(2) și art.18-24 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art.1 alin.(2), art.3, art.95 alin.(2), art.96, art.98, art.105 alin.(1) art.123 alin.(1) și alin.(4), art.129 alin.(1) și alin.(2) lit.a) combinat cu alin.(3) lit.a), art.138 alin.(6) alin.(8)-(10) alin.(14) și alin.(16), art.139 alin.(5), alin.(11) și alin.(12), art.140 alin.(1) și alin.(2), art.233 alin. (2), art.234, art.235, art.236 și art.240 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.2 alin.(2), art.41 alin.(5), art.50 alin.(4), art.58, art.59, art.61, art.62 și art.70 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Analizând referatul nr. 3040/17.04.2024, al cărui semnatar este primarul comunei Ciocănești, prin care propune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea documentația de "Elaborare, avizarea și aprobare PUZ - Construire Ansamblu Rezidențial Locuințe Individuale/Colective/Înșiruite, Zonă Comercială și Retail, Parcări, Servicii, Birouri", în comuna Ciocănești, sat Ciocănești, județul Dâmbovița, beneficiar : S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 S.R.L., Proiect nr.10/decembrie 2023 - S.C. Arhitecture SRL cu sediul în Mun. Târgoviște, B-dul I.C. Brătianu, nr.27 B, județul Dâmbovița, specialist de drept de semnătură R.U.R.: arh. șef proiect DAN Nițescu;

- Solicitarea subscrisei S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 S.R.L. cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoză, nr.9B, Camera 2, bloc C, scara A, etaj 12, ap.1203, sector 2 în calitate de beneficiar, a înaintat Primăriei comunei Ciocănești cererea înregistrată sub nr.2781/09.04.2024 pentru documentația de "Elaborare, avizarea și aprobare PUZ - Construire Ansamblu Rezidențial Locuințe Individuale/Colective/Înșiruite, Zonă Comercială și Retail, Parcări, Servicii, Birouri", în comuna Ciocănești, sat Ciocănești, județul Dâmbovița, beneficiar: S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 S.R.L., Proiect nr.10/decembrie 2023 - S.C. Arhitecture SRL cu sediul în Mun. Târgoviște, B-dul I.C. Brătianu, nr.27 B, județul Dâmbovița, specialist de drept de semnătură R.U.R.: arh. șef proiect DAN Nițescu;
- Raportului preliminar de informare și consultare a publicului nr. 12669/06.09.2023 pentru documentația de "Elaborare, avizarea și aprobare PUZ - Construire Ansamblu Rezidențial Locuințe Individuale/Colective/Înșiruite, Zonă Comercială și Retail, Parcări, Servicii, Birouri", Proiect nr.10/decembrie 2023 - S.C. Arhitecture SRL cu sediul în Mun. Târgoviște, B-dul I.C. Brătianu, nr.27 B, județul Dâmbovița, specialist de drept de semnătură R.U.R.: arh. șef proiect DAN Nițescu, pe un teren cu suprafață totală de 324.715 mp, proprietate a subscrisei S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 situat în intravilanul comunei Ciocănești, sat Ciocănești, județul Dâmbovița, având nr. cadastral 74331, CF 74331, Tarla 21, Parcela 311/2 și 313, categoria de folosință curți-construcții;
- Avizul tehnic al Arhitectului - Șef nr. 2551/01.04.2024 emis de Comisia Tehnică de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul Consiliului Județean Dâmbovița;
- raportul de specialitate întocmit de compartimentul de specialitate, înregistrat cu nr.3073/17.04.2024;
- luând act de proiectul de hotărâre inițiat de către primarul localității Ciocănești, privind aprobarea documentației de "Elaborare, avizarea și aprobare PUZ - Construire Ansamblu Rezidențial Locuințe Individuale/Colective/Înșiruite, Zonă Comercială și Retail, Parcări, Servicii, Birouri", în comuna Ciocănești, sat Ciocănești, județul Dâmbovița, înregistrat cu nr. 3316/24.04.2024;
- art.29, art.47 și art.47¹ din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- art.30 alin.(2) din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

- avizul Comisiei de specialitate pentru organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, a instituțiilor și serviciilor publice, a societăților comerciale de interes local, cooperarea interinstituțională pe plan intern și extern;
- având în vedere rezultatul votului deschis exprimat prin ridicarea mâinii, respectiv 4 voturi „pentru” și 4 voturi ”abținere”.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(6) pct.c), art.139 alin.(3) lit.e), art.136 alin.(1) art.139 alin.(1) și alin.(3) coroborat art.196 alin.(1) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOCĂNEȘTI, întrunit în ședința ordinară din data de 03 iunie 2024, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) și Regulamentul (RLU) aferent Proiectului nr.10/decembrie 2023 - S.C. Arhitecture SRL cu sediul în Mun. Târgoviște, B-dul I.C. Brătianu, nr.27 B, județul Dâmbovița, specialist de drept de semnătură R.U.R.: arh. șef proiect DAN Nițescu, pentru documentația ”Construire Ansamblu Rezidențial Locuințe Individuale/Colective/Înșiruite, Zonă Comercială și Retail, Parcări, Servicii, Birouri”, pe un teren cu suprafață totală de 324.715 mp, proprietate a subscrisei S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 situat în intravilanul comunei Ciocănești, sat Ciocănești, județul Dâmbovița, având nr. cadastral 74331, CF 74331, Tarla 21, Parcela 311/2 și 313, categoria de folosință curți-construcții, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3028/14.12.2021 și Act de Alipire autentificat sub nr. 1887/12.09.2022, cu funcțiuni propuse prezentate astfel: Li - zonă pentru locuințe individuale; Lc - zonă pentru locuințe colective - blocuri; IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general; ID - zonă activități industriale de depozitare și transport; SV - zonă parc spațiu verde plantat, ambiental și de protecție, sport și agrement; TE - spații tehnico-edilitare ; CC - căi de comunicație rutieră și pietonală; CC1 - zonă parcări propuse și CC2 - zonă promenadă, pietonală, piste de biciclete, spații agora, cu respectarea Avizului tehnic al Arhitectului Șef nr. nr. 2551/01.04.2024 emis de Comisia Tehnică de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul Consiliului Județean Dâmbovița (nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor/procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz conform), conform anexei nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Perioada de valabilitate a documentației P.U.Z. + RLU menționat la art.1, va fi de 5 ani, dată la care beneficiarul are obligația de a întocmi documentația tehnică, de a obține

avize și autorizația de construire în baza Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3 - Orice alte prevederi având același obiect de reglementare își încetează aplicabilitatea.

Art.4 - Se încredințează cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Primarul comunei Ciocănești prin compartimentul său de specialitate.

Art.5 - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Ciocănești, prefectului județului Dâmbovița, se depune la Monitorul Oficial al Comunei Ciocănești, în format electronic, la pagina de internet www.primariaciocanestidb.ro, în subeticheta „HOTĂRĂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE”, pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative.

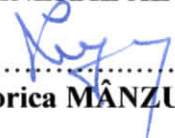
Contrasemnează pentru legalitate:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



.....
Dumitru DINCĂ

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,



.....
jr. Viorica MĂNZU

CARTUȘ CARE SE COMPLETEAZĂ ANTERIOR ATESTĂRII AUTENTICITĂȚII HOTĂRĂRII, SUB ...*					
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ ☒		DESCHIS ☒		SECRET ☒	
		prin prdicarea mâinii ☒		prin apel nominal ☒	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV ☒ DA/NU >		NU		HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL ☒ DA/NU >	
0.a.	Hotărâre care se	a două treimi din numărul consilierilor locali în funcție	DA/NU	Se înscrie numărul de	0
0.b.	adoptă cu votul:	majorității consilierilor locali în funcție	DA/NU	DA	8
0.c.		majorității consilierilor locali prezenți	DA/NU	potrivit majorității necesare:	0
1.	Numărul consilierilor locali, potrivit legii				15
2.	Numărul consilierilor locali în funcție (rând 2 ≤ rând 1 și rând 2 = rând 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)				15
3.	Numărul minim al consilierilor locali prezenți la ședință pentru ca aceasta să se desfășoare legal (rând 3 ≤ rând 4)				8
4.	Numărul consilierilor locali prezenți la ședință (rând 4 ≥ rând 3 și rând 4 = rând 5 + 6 + 7 + 10)				12
5.	Numărul voturilor „PENTRU” (rând 5 ≤ rând 0)				8
6.	Numărul voturilor „CONTRA” (rând 6 ≤ rând 0)				0
7.	Numărul voturilor „ABȚINERE” (rând 7 ≤ rând 0)				4
8.	Numărul consilierilor locali absenți motivat				3
9.	Numărul consilierilor locali absenți nemotivat				0
10.	Numărul consilierilor locali care nu pot lua parte la deliberare și la adoptarea hotărârii deoarece, fie personal, fie prin soț, soție, afini sau rude până la gradul al patrulea inclusiv, au un interes patrimonial în problema supusă dezbaterilor consiliului local, respectiv: ☒				0
nu este cazul					
NOTĂ: 1. În numărul consilierilor locali este inclus și viceprimarul comunei, după cum numărul voturilor cuprinde și votul acestuia.					
2. Dacă la rândul 10 nu este niciun consilier local în această situație, se trece „zero”, iar pe rândul corespunzător nominalizării consilierilor locali respectivi, se menționează „nu este cazul”.					
*Semnătura secretarului general al comunei sau, numai în lipsa acestuia, a persoanei din aparatul de specialitate al primarului comunei căruia i s-a stabilit ca atribuție efectuarea acestor proceduri					

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI			
NR.22/2024			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	03/06/2024	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	03/06/2024	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	.../.../2024	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	.../.../2024	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	.../.../2024	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	.../.../2024	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”; ²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”; ³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...; ⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.; ⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”; ⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”; ⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”			



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

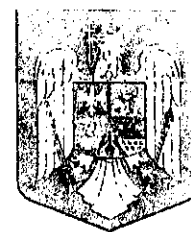
Târgoviște
Tel. 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax. 0245 212 230

Email: consdlb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Plus Finance Estate 1 în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 2551/02.02.2024 și analizării în documentației de urbanism în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Dâmbovița din data de 23.02.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ TEHNIC AL ARHITECTULUI - ȘEF

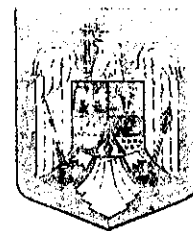
Nr. 2551 / 01.04.2024

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: "Elaborare, avizarea și aprobare P.U.Z. – Construire ansamblu rezidențial locuințe individuale / colective / înșiruite zona comercială și retail, parcuri, servicii, birouri";
- beneficiar / inițiator: S.C. Plusfinance Estate 1 S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan în suprafață totală de 1.566.031 mp (1.555.305 mp din acte), situat în jud. Dâmbovița, comunele: Ciocănești, satul Ciocănești în suprafață de 324.715 mp având N.C. 74331) și Crevedia, satul Samurcași în suprafață de 1.241.316 mp (1.561.054 din acte) având N.C. 87684, N.C. 87579, N.C. 70128, N.C. 70117), compusă din:
 - o imobil având N.C. 74331, categoria de folosință curți construcții, suprafața de 324.715 mp;
 - o imobil având N.C. 87682, categoria de folosință curți construcții, suprafața de 392.460 mp;
 - o imobil având N.C. 87579, categoria de folosință arabil, suprafața de 389.830 mp;
 - o imobil având N.C. 70128, categoria de folosință arabil, suprafața măsurată de 279.177 mp;
 - o imobil având N.C. 70117, categoria de folosință arabil, suprafața măsurată de 179.849 mp;
- proprietar teren / imobil: S.C. Plusfinance Estate 1 S.R.L.;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- proiectant: S.C. Architecture S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dan D. NIȚESCU (B, C, D, E);
- Certificat de urbanism: nr. 206 / 28.11.2022, emis de Consiliul Județean Dâmbovița;
- Aviz de Oportunitate: nr. 6794 / 21.04.2023, emis de Consiliul Județean Dâmbovița.

2. Amplasarea, delimitarea teritoriului reglementat prin P.U.Z.

- teren intravilan în suprafață totală de 1.566.031 mp (1.561.054 mp din acte), situat în jud. Dâmbovița, comunele: Ciocănești, satul Ciocănești în suprafață de 324.715 mp având N.C. 74331) și Crevedia, satul Samurcași în suprafață de 1.241.316 mp (1.561.054 din acte) având N.C. 87684, N.C. 87579, N.C. 70128, N.C. 70117), compusă din:
 - o imobil având N.C. 74331, categoria de folosință curți construcții, suprafața de 324.715 mp;
 - o imobil având N.C. 87682, categoria de folosință curți construcții, suprafața de 392.460 mp;
 - o imobil având N.C. 87579, categoria de folosință arabil, suprafața de 389.830 mp;
 - o imobil având N.C. 70128, categoria de folosință arabil, suprafața măsurată de 279.177 mp;
 - o imobil având N.C. 70117, categoria de folosință arabil, suprafața măsurată de 179.849 mp;
- prezentul aviz este valabil exclusiv pentru obiectivele ce urmează a fi efectuate ulterior emiterii sale și aprobării documentației P.U.Z. prin H.C.L., cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți / terenuri publice sau private.



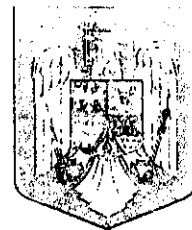
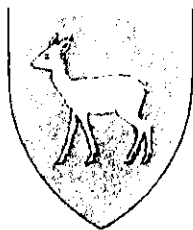
3. Prevederi urbanistice (P.U.G. – R.L.U.) aprobate anterior:

3.1. prin prevederile P.U.Z. aprobat, preluate prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. comuna Ciocănești nr. 41/19.10.2012 prelungit prin H.C.L. comuna Ciocănești nr. 30/30.06.2023

- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Ciocănești;
- funcțiunea predominantă existentă: L - zonă rezidențială cu clădiri de tip rural P, P + 1 (M) P + 2E;
- regim de construire: nereglementat;
- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,05;
- R.H. max. = P + 1E;
- H max.cornișă = 10,00 m;
- H. max. coamă = 12,00 m;
- retrageri minime față de aliniament = conform prevederilor art. 18 din R.G.U. cu respectarea zonelor de siguranță și protecție conform legii;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil.

3.2. prin prevederile P.U.G. comuna Crevedia, aprobat nr. 65 / 30.09.2008) prelungit prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 58 / 09.10.2020

- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Crevedia;
- destinație conform P.U.G.:
- LI1 – zonă locuințe colective mici și medii P + 3 – 5E (M) – U.T.R.5;
- IS (zonă instituții publice și servicii de interes general);
- SV (zonă spații verzi cu rol de agrement, sport, plantații de aliniament și protecție);
- CR (zonă aferentă căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente)
 - o LI1 – zonă locuințe colective mici și medii P + 3 – 5E (M) – U.T.R.5;
- regim de construire: izolat/cuplat/inșiruit;
- P.O.T. max. = 35,00%;
- C.U.T. max. = 1,05;
- H. max. cornișă = 10,00 m;
- H max. coamă = 13,00 m;
- retrageri minime față de aliniament = pe aliniament / retras de la aliniament în cazul propunerii de lărgire de drum cu retragere minimă față de aliniament cu 4,00 m locuințe, 6,00 m față de alte funcțiuni;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- o IS (zonă instituții publice și servicii de interes general)
- regim de construire: izolat/cuplat/inșiruit;
- P.O.T. max. = 50,00%;
- C.U.T. max. = 1,75;



- H. max. cornișă = 10,00 m;
- H max. coamă = 13,00 m;
- retrageri minime față de aliniament = pe aliniament / retras de la aliniament în cazul propunerii de lărgire de drum cu retragere minimă față de aliniament cu 4,00 m locuințe, 6,00 m față de alte funcțiuni;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - o SV (zonă spații verzi cu rol de agrement, sport plantații de aliniament și protecție);
- conform prevederilor Anexei nr. 6 din R.G.U.;
 - o CR (zonă aferentă căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente)
- conform prevederilor art. 18 din R.G.U. cu respectarea zonelor de siguranță și protecție conform legii.

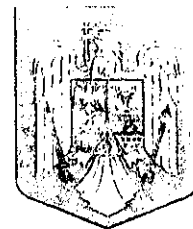
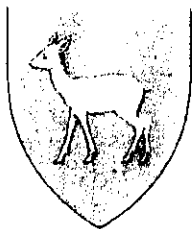
4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- U.T.R.: terenul este situat în intravilanul comunelor Ciocănești și Crevedia și se propune menținerea în intravilan;
- U.T.R. 1, U.T.R. 2 – Crevedia;
- U.T.R. 3 – Ciocănești;
- documentația P.U.Z. propune realizarea investiției etapizate astfel:
Faza 1 de dezvoltare - U.T.R. 1 Crevedia;
Faza 2 de dezvoltare - U.T.R. 2 Crevedia;
Faza 3 de dezvoltare - U.T.R. 3 Ciocănești;
- funcțiuni predominante reglementate:
 - o Li (zonă pentru locuințe individuale);
 - o Lc (zonă pentru locuințe colective - blocuri);
 - o IS (zonă pentru instituții și servicii de interes general);
 - o ID (zonă activități industriale de depozitare și transport);
 - o SV (zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement);
 - o TE (zonă echipare tehnico – edilitară);
 - o CC (zona căilor de comunicație);
- subzone funcționale: CC1 (zonă parcuri propuse), CC2 (zonă promenadă, pietonală, piste de biciclete, spații agora);
- regim de construire: izolat/cuplat/înșiruit.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

5.1 Li (zonă pentru locuințe individuale)

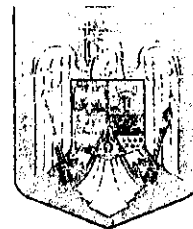
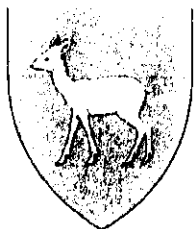
- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,05;
- Rh max. = $(S / DS +) P + 1E + M$;
- H max. cornișă = 7,00 m;
- H max.coamă = 12,00 m;



- S.V. min. = 20 %; în interiorul loturilor de locuințe individuale suprafețele libere vor fi ocupate cu 1 arbore la 150 mp (recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni);
- Retrageri zonă edificabil: conform planșă „Reglementări urbanistice planșa 3.1” – geometrie neregulată, astfel:
 - o față de aliniament = 3,00 m aliniamentul drumurilor propuse (noi);
 - o față de limita loturilor adiacente (D.C. 686) = variabil 3,00 m – 6,50 m;
 - o față de limita loturilor adiacente (D.E. 334/2) = variabil 3,00 – 9,00 m;
 - o față de limita loturilor spre CN3 = 3,00 m;
 - o limite laterale = 2,00 m față de limita de proprietate/alipit pentru cuplat și înșiruit;
 - o limita posterioară = 3,00 m față de limita de proprietate;
 - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
 - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
 - o se va ține seama de prevederile art. 11 din R.G.U.;
 - o se recomandă utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;
 - o 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 branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și a căilor de acces.

5.2. Lc (zonă pentru locuințe colective - blocuri)

- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,75;
- Rh max. = $P + 4E$;
- H max. cornișă = 15,00 m;
- H max. = 18,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 18,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, etc.);
- S.V. min. = 10 % în interiorul loturilor de locuințe colective suprafețele libere vor fi ocupate cu 1 arbore la 150 mp; (recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni);
- la amplasarea locuințelor colective se va ține cont de prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată privind distanța minimă obligatorie legală cu jumătate din înălțimea clădirii și asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- Retrageri zonă edificabil: conform planșă „Reglementări urbanistice planșa 3.1” – geometrie neregulată;
 - o față de aliniament = 6,00 m față de străzile noi propuse;
 - o față de canal CN 314 = minim 8,00 m;
 - o limite laterale = se vor respecta prevederile art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale = min. 6,00 m;
 - o limita posterioară = se vor respecta prevederile art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelei, conform Codului civil, normele de protecție contra incendiilor și normele de însorire;



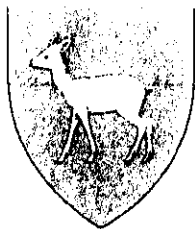
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- 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 bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

5.3. IS (zonă pentru instituții și servicii de interes general)

- P.O.T. max. = 50,00%;
- C.U.T. max. = 1,50;
- Rh max. = (S+) P+2E;
- H max. cornișă = 12,00 m;
- H max. = 15,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 12,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, totem publicitar etc.);
- S.V. min. = 10%; spațiu verde pe fiecare parcelă cu destinația IS; spațiile libere neocupate vor fi înierbate și plantate cu arbori la fiecare 40 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- Retrageri zonă edificabil: conform planșă „Reglementări urbanistice planșa 3.1” – geometrie neregulată;
 - față de aliniament = variabil 3,00 m - 6,00 m față de străzile noi propuse;
 - limite laterale = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, variabil min. 3,00 m – 6,00 m;
 - limita posterioară = conform prevederilor art. 24 din R.G.U., distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelei, variabil min. 3,00 m – 6,00 m;
 - se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
 - în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

5.4. ID (zonă activități industriale de depozitare și transport)

- P.O.T. max. = 60,00%;
- C.U.T. max. = 0,60;
- Rh max. = P tehnologic;
- H max. = 15,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 15,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, panouri fotovoltaice etc.);
- SV min. = 20%; perimetral se va realiza o zonă verde de protecție, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris); se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

IZVOIȘTEA VERDEI VERDEI

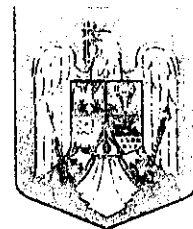
Târgoviște
Tel 0245 207 600

Plața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

Email consdb@cjd.ro
Web www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Telefon 0245 207 620 | Fax 0245 207 658 | Email directia.urbanism@cjd.ro

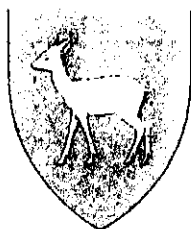


- Retrageri zonă edificabil: conform planșă „Reglementări urbanistice planșă 3.1” – geometrie neregulată;
 - o retragere edificabil (drum propus) = 6,00 m față de limita de proprietate;
 - o limite laterale = 6,00 m față de limita de proprietate;
 - o limita posterioară = 6,00 m față de limita de proprietate;
 - o se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
 - o în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

5.5. SV (zonă parc spațiu verde plantat, ambiental și de protecție, locuri de joacă)

- se vor asigura un minim de 166.859 mp amenajate ca spații verzi cu caracter public în conformitate cu prevederile Legii nr. 24 / 2007 privind regimul spațiilor verzi (se interzice schimbarea destinației / diminuarea suprafețelor), din care:

- o Zona SP1 – subzone amenajări locuri de joacă (7.740 mp);
 - o Zona SP2 – subzone spații verzi amenajate, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat (80.180 mp);
 - o Zona SP3 - subzone spații verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc) (28.939 mp);
- 116.859 mp (zonă parc spațiu verde plantat, ambiental și de protecție, locuri de joacă), după cum urmează:
- Zona SP1 – subzone amenajări locuri de joacă (7.740 mp), după cum urmează:
 - o Lotul 1 – loc de joacă = 1.408 mp;
 - o Lotul 2 – loc de joacă = 1.557 mp;
 - o Lotul 3 – loc de joacă = 1.119 mp;
 - o Lotul 4 – loc de joacă = 1.301 mp;
 - o Lotul 5 – loc de joacă = 1.086 mp;
 - o Lotul 6 – loc de joacă = 1269 mp;
 - Zona SP2 – subzone spații verzi amenajate, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat (80.180 mp), după cum urmează:
 - o Lotul 1 – parc/ zonă agrement loisir = 17.131 mp;
 - o Lotul 2 - parc/ zonă agrement loisir = 5.566 mp;
 - o Lotul 3 - parc/ zonă agrement loisir = 2.722 mp;
 - o Lotul 4 - parc/ zonă agrement loisir = 8.992 mp;
 - o Lotul 5 - parc/ zonă agrement loisir = 6.095 mp;
 - o Lotul 6 - parc/ zonă agrement loisir = 10.165 mp;
 - o Lotul 7 - parc/ zonă agrement loisir = 13.870 mp;
 - o Lotul 8 - parc/ zonă agrement loisir = 15.639 mp;
 - Zona SP 3 – subzone spații verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc); (28.939 mp);
- P.O.T. max. = 10,00%;
 - C.U.T. max. = 0,10;
 - Rh max. = P;
 - H max. cornișă = 3,00 m;
 - H max. = 6,00 m;



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

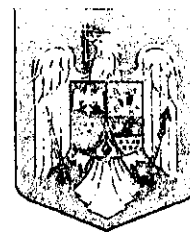
Târgoviște
Tel. 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- Retrageri zonă edificabil: conform planșă „Reglementări urbanistice planșa 3.1” – geometrie neregulată;
 - se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
 - în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

5.6. TE (spații tehnico – edilitare)

- P.O.T. max. = 60,00%;
- C.U.T. max. = 0,60;
- Rh max. = P tehnologic;
- SV min. = 20,00 % din suprafața terenului pe fiecare lot;
 - aliniament = 3,00 m față de drumurile propuse;
 - limite laterale = 3,00 m față de limita de proprietate;
 - limita posterioară = 3,00 m față de limita de proprietate;
- Retrageri zonă edificabil: conform planșă „Reglementări urbanistice planșa 3.1” – geometrie neregulată;
 - se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
 - în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

5.7. CC (căi de comunicație rutiere și pietonale)

- conform legislației și normativelor tehnice în vigoare.

5.8. CC1 (zonă parcare propuse)

- conform legislației și normativelor tehnice în vigoare.

5.9. CC2 (zonă promenadă, pietonală, piste de biciclete, spații agora)

- conform legislației și normativelor tehnice în vigoare.

6. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- accesul se va realiza din D.C. 686 (Drumul Guliei), D.E. 309 / 12, D.E. neclasificat, D.E. 334 / 2, D.E. 306 / 2, conform avizelor administratorilor drumurilor (Primăria comunei Ciocănești, Primăria comunei Crevedia);
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbă conform normativelor tehnice în vigoare;
- străzile existente și propuse vor avea profilele transversale amenajate conform profilelor tip de pe planșa Reglementări urbanistice zonificare;
- parcaje:



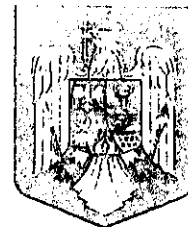
ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște
Tel. 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax. 0245 212 230

Email: consdb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245 207 620 | Fax: 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul parcelei conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul funcțiunii propuse în conformitate cu prevederile Anexei 5, pct. 5.3 din H.G. 525 / 1996 Regulamentul General de Urbanism, în funcție de activitatea desfășurată; locurile de parcare se vor asigura numai pe loturile private interioare propuse în afara circulației publice carosabile și pietonale; se vor realiza inclusiv locuri de parcare dotate cu kit pentru încărcarea autovehiculelor electrice;
- pentru Li: se va asigura min. 1 loc de parcare / 80 mp;
- pentru Lc: se va asigura min. 1 loc de parcare / unitate locativă;
- pentru IS / ID : conform prevederilor Anexei 5 din H.G. 525 / 1996 republicată;
- se vor amenaja min. 2000 locuri de parcare/1 loc de parcare pentru 80 mp suprafață locuibilă pe propria parcelă (pentru zonă de locuire colectivă), min 3000 locuri parcare/1 loc de parcare pentru 80 mp suprafață locuibilă pe propria parcelă (pentru zona de locuire individuală), 350 locuri (zonă parcuri propuse), 320 (locuri de parcare pentru instituții și servicii), în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare; se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare lot destinat zonei de locuințe;
- nu este permisă parcare autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților:
 - asigurarea utilităților se va face conform avizelor gestionarilor de utilități și numai cu respectarea legislației în vigoare;
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - noile bransamente la rețelele de electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
 - alimentarea cu apă se va realiza prin soluție proprie (puț forat și gospodărie de apă); după realizarea rețelei publice de alimentare cu apă, obiectivele se vor racorda la rețea;
 - la realizarea rețelei de alimentare cu apă s-au luat în considerare un sistem mixt format din surse proprii (puțuri de apă potabilă având raza de protecție de 10 m de orice sursă posibilă de poluare); gospodărie de apă, rezervoare subterane înmagazinare, stații hidrofor, remize PSI și conducte de distribuție apă potabilă de la gospodărie de apă la construcții prin bransamente individuale propuse;
 - canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (bazin vidanjabil); după realizarea rețelei publice de canalizare, obiectivele se vor racorda la rețea;
 - energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă; la faza P.U.Z. se va clarifica traseul propus pentru rețeaua de inserție a energiei electrice în sistemul energetic național;
 - în perioada de funcționare a centralei fotovoltaice nu este necesară alimentarea cu apă; dacă va fi cazul, alimentarea cu apă se va asigura prin soluție proprie (puț forat cu gospodărie de apă / bazin apă); după realizarea rețelei publice de alimentare cu apă, obiectivul se va racorda la rețea, după caz;
 - în perioada de funcționare a centralei fotovoltaice nu este necesară canalizarea; dacă va fi cazul, canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (bazin vidanjabil / toalete ecologice); după realizarea rețelei publice de canalizare, obiectivul se va racorda la rețea, după caz;
 - colectarea deșurilor se face în recipient acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință;
 - 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



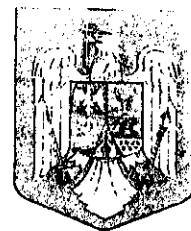
ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

Email: consdjb@cjd.ro
Web: www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon 0245 207 620 | Fax 0245 207 658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



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

7. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile:

- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- alte normative tehnice în vigoare;

- greutatea maximă:

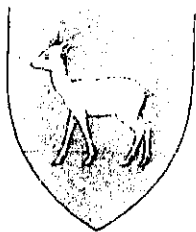
- conform normativelor în vigoare;
- se vor respecta gabaritele și normele legale în vigoare privind circulația pe drumurile publice.

8. Obligații ale beneficiarului / inițiatorului P.U.Z.

- respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare teritoriului și de urbanism;
- beneficiarul / inițiatorul documentației va transmite Consiliului Județean Dâmbovița, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism;
- documentația aprobată prin H.C.L., va fi depusă la O.C.P.I. pentru actualizarea cărții / cărților funciare și / sau a documentației cadastrale, după caz;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;
- în cazul unei documentații de rang superior, prevederile prezentei documentații pot fi anulate, înglobate, sau modificate, în funcție de caz;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul documentației au obligația respectării tuturor condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente la toate fazele parcurse de proiect.

9. Prevederi finale

- în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, art. 4, coroborat cu complexitatea investițiilor propuse prin documentația de urbanism P.U.Z., la faza D.T.A.C.. autorizația de construire se va emite de către Consiliul Județean Dâmbovița;



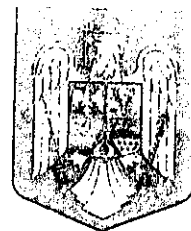
ROMANIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA

Târgoviște
Tel. 0245 207 600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax 0245 212 230

Email consdb@cjd.ro
Web www.cjd.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon 0245 207 620 | Fax 0245 207 658 | Email directia.urbanism@cjd.ro



- respectarea prevederilor art. 25, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare cu obligativitatea coordonării și respectării de către consiliul local a prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat;
- prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare;
- elaboratorul și inițiatorul / beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz; în cazul în care documentația conține informații incomplete sau incorecte, prezentul aviz poate fi anulat parțial sau integral;
- prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.;
- prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 206 / 28.11.2022, emis de Consiliul Județean Dâmbovița;
- prezentul aviz este valabil exclusiv cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente;
- nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor / procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz conform;
- pentru emiterea prezentului aviz s-a achitat taxa de 390 lei conform O.P. din 01.02.2024.

ARHITECT-ȘEF AL JUDEȚULUI DÂMBOVITA,
urb. Alexandrina Maria SOARE

Întocmit: ing. Raluca PREDESCU