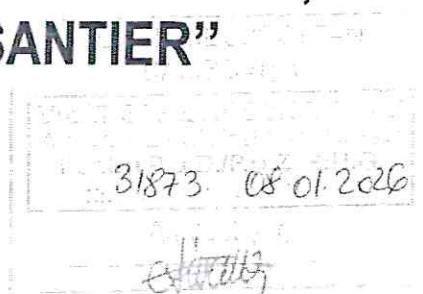


**P.U.Z. - "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL,
ACCESSE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA,
RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM
PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA
UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE
DE SANTIER"**



MEMORIU GENERAL

Oras Fieni, strada Republicii, nr. 47-51, N.C./C.F. 73863, județul Dambovită

Beneficiar: ROGEMAR INVEST S.R.L.

Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL- " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER" – ORASUL FIENI, Județul Dambovița

BENEFICIAR:

ROGEMAR INVEST S.R.L., cu sediul in com. Aninoasa, sat Viforata, judetul Dambovița, str. Valahia, nr. 4A

AMPLASAMENT:

Oras Fieni, Judetul Dambovița, N.C./C.F. 73863 (8476 mp)

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ADDA S.R.L., cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A, jud. Dâmbovița

DATA ELABORĂRII:

Iunie 2025

31873 08-09-2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organisme teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico-edilitară etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și/sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme**:

- organizarea acceselor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);

- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice– permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate;
- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin **acte de autoritate ale administrației publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează realizarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru construirea unui spațiu comercial și amenajarea terenului în vederea edificării unor construcții comerciale cu toate dotările aferente: accese auto, pietonale, amenajări exterioare, sistematizări verticale, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire teren, bransamente la utilități, montare post trafo, iar autoritatea publică locală a condiționat autorizarea construirii de elaborare a documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General.

Zona studiată este reprezentată de 1 teren **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **8476,00 mp** din care **2022 mp** având categoria de folosință curți construcții, **2431 mp** faneată și **4023 mp** având categoria de folosință faneată și livadă, identificat cu numărul cadastral **73863**, situat în orasul Fieni, județul Dambovită.

Amplasamentul studiat nu face parte din vreun sit protejat Natura 2000. Cel mai apropiat sit Natura 2000

P.U.Z. – "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE,, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER" (Parcul Natural Bucegi ROSCI 0013) se afla la o distanta de aproximativ 14,66 km fata de amplasamentul studiat prin prezenta documentatie.

În prezent NU exista riscuri naturale in zona studiată și cele învecinate.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : teren proprietate privata -N.C. 73261;

EST : terenuri proprietate privata – N.C. 71819, N.C. 71875 ;

SUD : drum acces – Drum National DN71 (Str. Republicii)– N.C. 73101 ;

VEST : teren proprietate privata – N.C. 72348;

DISTANTELE FATA DE CONSTRUCTIILE DIN VECINATATE :

NORD : la o distanta de 351,18 m;

EST : la o distanta de 10,17 m;

SUD : la o distanta de 26,57 m ;

VEST : la o distanta de 0,60 m;

Fata de constructiile din vecinatate, locuinte

NORD : la o distanta de 4,84 km ;

EST : la o distanta de 32,18 km ;

SUD : la o distanta de 24,87 km ;

VEST : la o distanta de 47,34 m;

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.0. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Conform Certificatului de Urbanism, nr. 49/16.06.2025, terenul este situat in intravilanul orasului Fieni, UTR L1 – subzona locuintelor individuale si colective mici in zone construite si este proprietatea solicitantei conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 66140 din 12.05.2025. Imobilul nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si / sau siturilor arheologice.

2.1. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :

Categoria de folosinta teren 2022 mp – curti constructii, 2431 mp faneata si 4023 mp livada. Pentru terenurile faneata si livada se va schimba categoria de folosinta in curti constructii. Prevederile specifice UTR-ului L1 sunt prezentate in anexa 1 a certificatului de urbanism iar interdictiile temporare construite vor fi modificate prin prezentul PUZ.

2.2. Evoluția zonei

P.U.Z. – "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE,, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbana, din punct de vedere economic si industrial.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale si rețele edilitare.

Situatia existenta in zona studitata

BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	80.163,10	100.00 %
DIN CARE:		
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	8476,00	10,57 %

BILANT EXISTENT IN ZONA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA ZONA STUDIATA	38.337,35	100,00%
DIN CARE:		
S ZONA REGLEMENTATA	8476,00	10,57 %
S SPATII VERZI SI PLANTATII ALINIAMENT - SP	1322,20	1,64 %
S ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL- IS	4522,65	5,64%
S ALEI PIETONALE	3524,00	4,39 %
S CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – CR	5623,80	7,01%
S SUBZONA Subzona mixta: echipamente publice, servicii, comert, locuire -M1	20.035,55	24,99%
S TERENURI Subzona pentru locuinte individuale si colective mici in zone construite – L1	36.658,90	45,73%

DISUNCTIONALITATI:

- Pe terenul studiat exista doua constructii: constructia C1 ce reprezinta o locuinta P+1, intabulata, si o constructie ce se prezinta a fi o spalatorie auto, dezafectata, neintabulata;
- Forma neregulata, organica a terenului studiat;
- Nu exista prevederi clare privind modul de amplasare a cladirilor pe parcela, aliniamente, distante intre cladiri si spatii verzi;
- Terenul studiat are un aspect neingrijit, abandonat;
- Strada Republicii – DN71 – este subdimensionat;

PRIORITATI:

- Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea lotului vizat, ulterior intocmire DTAD si DTAC pentru investitia propusa, cu respectarea legislatiei in vigoare;
- reglementarea urbanistica a terenului in vederea construirii unui spatiu comercial, cu toate dotarile aferente;
- modernizarea infrastructurii rutiere: drum acces in incinta din strada Republicii;
- respectarea zonelor de protectie si de siguranta ale servitutilor din imediata vecinatate ale terenului;
- reglementarea spatiilor verzi pe parcela studiata si stabilirea unui procent minim de spatii verzi.

2.3. Încadrarea în localitate

Planșa „ÎNCADRARE ÎN ZONĂ” prezintă poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Terenul studiat este amplasat în partea de nord a orasului Fieni, cu deschidere spre strada Republicii, DN71.

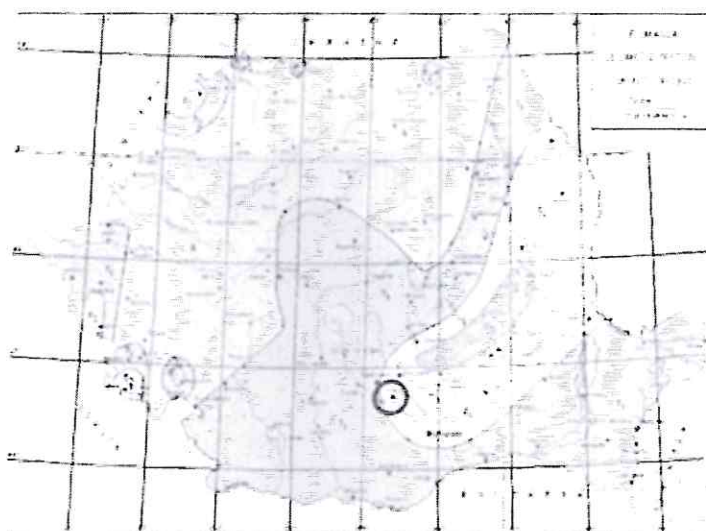
Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planul de încadrare în zona și în planșele aferente P.U.Z.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

Orasul Fieni beneficiaza de un climat placut, determinat de asezarea geografica si de relieful, cu ierni blande si veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului : $8,6^{\circ}\text{C}$;
- temperatura minimă absolută : $-25,8^{\circ}\text{C}$;
- temperatura maximă absolută : $+39,1^{\circ}\text{C}$;
- precipitații medii anuale : 662 mm/an ;
- adâncimea maximă de îngheț : $h = -0,90 - 1,00\text{ m}$.



Frecvența vânturilor pe perioada anului este:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| - vânturile din nord si nord – est: | 12% |
| - vânturile din sud-est : | 12% |
| - vânturile din sud: | 14% |

31873 08.01.2024

CHITIG

Adâncimea maximă la îngheț este de $0,90 - 1,00\text{ m}$ (conform STAS 6054/77).

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ: CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este de $q_b=0,4\text{ kPa}$ având IMR = 50 de ani.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este $s_k=2,0\text{ kN/m}^2$.

Riscuri naturale

Riscul seismic

Conform Studiului Geotehnic

Riscuri antropice

În zona studiată nu există riscuri antropice.

2.5. Circulația

Fieni, oras in judetul Dambovita, este situat la drumul national DN71:

Legaturile directe cu orasul Fieni sau indirecte (prin DN-uri), care asigura relatia acestuia cu teritoriul sunt si DN 71, DJ 712A, DJ715, DC 1.

Circulația principală in zona se desfasoara pe strada Republicii (DN71), drum cu doua benzi de circulatie – o banda de circulatie pe fiecare sens, cu latimea benzilor de 3,5 m si imbracaminte din asfalt.

2.6. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat exista o constructie C1 – locuinta ce este intabulata– ce urmeaza a fi demolata, si inca o constructie cu structura usoara, neintabulata, avand o structura metalica, care va fi demolata.

Planșa "Situația existentă pe parcela" prezintă zonificarea funcțională actuală.

2.7. Echiparea edilitară

In zona studiata exista retele de energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare si retea de gaze naturale.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de record la retelele existente in zona sau prin solutii proprii individuale.

Se va face bransarea la retelele edilitare din zona – apa, canalizare, energie electrica, si gaze naturale de catre beneficiar.

Extinderile de retele publice sau marile de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele de alimentare si racordurile de retele electrice, de apa, de canalizare, de gaze etc vor fi amplasate in subteran.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

Se recomanda consumul de energie din surse regenerabile.

Apele pluviale din zona vor fi conduse liber prin rigole si gaigere pe spatiile verzi din incinta.

2.8. Probleme de mediu

Spatiile verzi cu rol de protectie si ambiental din vecinatatea zonei studiate ocupa suprafete relativ reduse, sunt insuficiente si neintretinute. Se recomanda amenajarea, intretinerea si dezvoltarea acestora.

2.9. Opțiuni ale populației

Orasul Fieni beneficiaza de potential natural valoros cu caracteristici și dotări ce pot manifesta din ce in ce mai pregnant o atractivitate deosebita pentru dezvoltarea zonei.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale si de retele tehnico-edilitare.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul orasului Fieni, la initiativa unui investitor privat, va aduce contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă.

Prin construirea pe amplasament a unui centru comercial cu toate dotarile necesare, va spori calitatea și valoarea zonei precum și ocuparea prin aparitia acestor locuri de muncă.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea amenajarii propuse va influența favorabil dezvoltarea economică a localității prin valorificarea superioară a terenului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu Geotehnic

Din punct de vedere morfologic morfologic morfologic morfologic, terenul investigat are o panta de cca 4 grade catre sud est, stabil in conditiile actuale, fara potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic geologic geologic geologic, zona se caracterizeaza printr-o litologie neomogena, din depozite aluvionare si deluviale de varsta Pleistocen superior.

Din punct de vedere geotehnic, geotehnic, stratificatia interceptata de forajele geotehnice executate este prezentata la Capitolul 3.d. - Stratificatia pusa in evidenta, pe 2 (doua) profile geotehnice la piesele desenate (plansa 4 si 5) si impreuna cu analizele de laborator pe plansa 6 si 7.

Nivelul hidrostatic se situeaza sub adâncimea de 6.00 m si nu are influenta asupra fundatiilor sau asupra terenului de fundare.

Riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este redus - moderat.

Studiul de circulatie

Investitia propusa are o influenta mica asupra tramei stradale din zona. Traficul estimat generat de obiectiv, de maxim 45 de vehicule pe ora reprezinta 5% din capacitatea maxima a unui sens de circulatie pe strada Republicii.

Se recomanda ca administratorul str. Republicii sa interzica stationarea autovehiculelor pe carosabil si pe trotuare.

Studiu echipare edilitara

Se vor respecta cerintele prevazute din avizele de amplasament ale retelelor edilitare aferente P.U.Z. "DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER (PUZ SI DTAC)." Toate cheltuielile de extindere, bransare si racordare la rețelele publice cad in sarcina beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, deoarece terenul are deschidere la DN71 si se afla in zona de locuire din nordul orasului Fieni, aproape de centrul orasului – zona comerciala si industriala a orasului Fieni (in imediata vecinatate, exista zona comerciala majora a orasului, cum ar fi magazine, fabrica de ciment Heidelberg Materials Roamnia S.A., etc.).

Conform P.U.G. Fieni, zona studiata se afla in intravilanul orasului, iar functiunea comerciala si realizarea acestui centru comercial se preteaza intr-o astfel de zona, prin intocmirea prezentului P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spatiul in care urmeaza a se integra noua constructie este amplasat in nordul orasului Fieni cu deschidere spre strada Republicii – DN71, zona aflată în plină dezvoltare dar care nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural.

In apropierea parcelei studiate nu exista valori ale patrimoniului cultural construit, monumente de arhitectura si situri arheologice, iar situl natural nu este supus protectiei.

3.4. Modernizarea circulației

Parcela studiată este amplasată între limitele drumului național astfel: km 75+280 și km 75+356 stanga.

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri carosabile cu gabarite corespunzătoare (latime 12.36 m), prin intersectarea străzii DN1 în dreptul km 75+356.

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Republicii - Drum Național DN 71, drum cu două benzi de circulație - câte o bandă de circulație pe sensul de mers, cu lățimea de 3,5 m și îmbrăcăminte din asfalt.

Accesul rutier și pietonal la amplasament se va face direct din strada Republicii - Drum Național DN 71.

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri carosabile cu gabarite corespunzătoare (latime 12,36 m) prin intersectia străzii DN71 în dreptul km 75+356 stanga.

Distanța de la marginea drumului național până la linia proprietăților (gard) este de 5,50 m partea stanga. Cea mai apropiată clădire a obiectivului se va amplasa la 30,50 m față de marginea drumului național și la 36,00 de la axul drumului național.

Spatiul de parcare se va asigura numai în incinta obiectivului - 97 de locuri de parcare pentru autoturisme (90 locuri de parcare, 2 locuri pentru vehicule electrice și 5 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități).

Dimensiunile locurilor de parcare sunt conform planului de mobilitate informativă (80 locuri cu 2,50 / 5,00). Se estimează un trafic de aproximativ 40-45 de autoturisme pe zi și 5-10 autocamioane.

Prin aceste drumuri de acces interioare, vor fi permise accesul autovehiculelor de mare tonaj dar și accesul mașinilor de intervenție.

Drumurile interioare vor fi racordate cu raze de racord de minim 6,0 m - delimitate de borduri din b.a. și trotuare.

Accesul se va realiza cu raze de min. 12,00 m;

Latimea accesului va avea o deschidere de 7,00 m.

- ✓ Amenajarea și modernizarea accesului pe parcela;
- ✓ Sistemul rutier se va realiza în conformitate cu Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide - indicativ PD177/2001 și va avea următoarea structură:

- Strat de uzura din beton asfaltic Ba16..... 4 cm;
- Strat de legatură din beton asfaltic Bad 25..... 6 cm;
- Strat de baza anrobat bituminos AB 31..... 8 cm;
- Fundație din balast stabilizat cu ciment... 15 cm;
- Fundație din balast..... 30 cm.

Organizarea circulației în incintă, a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mică.
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar
- asigurarea razelor de girație în incinta astfel ca și vehiculele lungi (pentru colectarea gunoierului) să se poată înscrie în curbele proiectate;
- asigurarea semnalizării rutiere în incinta.

Din punct de vedere al scurgerii apelor pluviale, panta accesului rutier la obiectiv va fi de 2,5% spre incinta astfel încât scurgerea apelor pluviale de pe accesul rutier să se facă spre platforma obiectivului. Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului, sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale curate să fie separate de cele ce pot fi impurificate cu produse petroliere, acestea din urmă prin canale și rigole de scurgere judicios amplasate vor fi conduse la separatorul de hidrocarburi.

P.U.Z. - "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE,, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

Prin sistematizare verticala se va urmări ca zonele de colectare a apelor posibil a fi impurificate cu produse petroliere si caminele de colectare sa nu fie afectate cantitativ de catre apele pluviale.

Parcaje:

In conformitate cu HG nr. 525/1996 si HG nr. 855/2001, Anexa 5, pct. 5.3.1. se asigura un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;

Astfel, in documentatia prezenta, se asigura un total de 97 locuri de parcare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica sunt:

- ❖ forma parcelei propusa pentru amenajare;
- ❖ orientarea fata de punctele cardinale si fata de drumul de acces;
- ❖ facilitatea realizarii accesului autoturismelor către loturile propuse.

31573 08.01.2026

Exemplu

Zonificarea functionala pe parcele este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"** unde sunt reprezentate spatiile destinate centrului comercial, zona de amplasare a constructiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale si a parcajelor, amenajarile ambientale aferente, spatii destinate amplasarii utilitatilor, spatii verzi de protectie si ambientale.

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSĂ - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"**, se va face prin retrageri conform Codului Civil și normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE

S = 8476,00 mp

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANT FUNCTIONAL EXISTENT	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA TEREN INTRAVILAN	8476	100,00%
DIN CARE:		
CURTI CONSTRUCTII	2022	23.85 %
FANEATA	2431	28.68 %
LIVADA	4023	47.46 %

Pentru solutia de organizare urbanistica se propune urmatoarea structura functionala.

Prin P.U.Z., se propune reglementarea suprafetei terenului studiat, astfel:

- terenul este propus a fi reglementat pentru functiunea institutii publice si servicii de interes general – construirea unui centru comercial;
- amenajare acces pe teren;
- amenajare spatii verzi cu rol de protectie si ambiental.

BILANT FUNCTIONAL PROPUSE PENTRU PARCELA STUDIAT NC 73863	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA	8476,00	100,00%
DIN CARE:		
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL -	8476,00	100,00 %

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ADDA SRL

10

BILANT MOBILARE INFORMATIVA PENTRU TERENUL STUDIAT	S (mp)	Procent %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS	8476,00	100 %
DIN CARE:		
CLADIRE PROPUA PE PARCELA	2761,70	32,58 %
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA, PARCAJE	4395,05	51,85 %
SPATII VERZI	1313,35	15,49 %
SUPRAFATA TEREN PROPUA A FI CEDAT PENTRU MODERNIZARE DN71 CONFORM PROIECTANT MODERNIZARE DN71	5,90	0,06%

3.5.2. Categoriile de interventie

In planşa "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA" sunt prevazute principalele categorii de interventii astfel incat, in final, intreaga structura sa functioneze unitar, in conditii optime:

- Amenajarea unitara a suprafetei terenului in vederea edificarii constructiei pentru centru comercial;
- Amenajarea spatiilor de parcare pentru angajati si vizitatori;
- Crearea unui acces modern pe terenul studiat;
- Amenajarea de spatii verzi cu rol de protectie si ambiental.

31873 08.01.2020

3.5.3. Indici urbanistici

IS – Zonă INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim admisibil propus prin PUZ = 50%;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 1,00;

Regimul maxim de înălțime admis: P+1E; H maxim cornisa= 10,00 m; H maxim coama = 12,00 m.

Procent spații verzi: 15%

3.5.4. Mențiuni și condiții institutii avizatoare

NOTA: Se va ține cont de mențiunile și condițiile avizatorilor:

a) Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) -Sectia Fieni

Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) – Sectia Fieni are in exploatare in zona, retea de distributie apa potabila si retea de canalizare unitara (pluviala si menajera), montate ingropat la adancimea minima de 0.9 m si care sunt trasate aproximativ pe planul de situatie anexat avizului.

Prin PUZ se propune extinderea retelei publice de canalizare (investitie ce va fi suportata de beneficiar). Solutia tehnica privind extinderea va fi elaborata de catre proiectant autorizat si aprobata de catre Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) – Sectia Fieni.

Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița – sectia Fieni a avizat favorabil prezenta documentație PUZ cu condiția respectării distanțelor minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii conf. SR 8591/1997.

Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile (sau nu), nou executate;

Degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

b) DEER – Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște

Compania Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște are în exploatare rețele de distribuție energie electrică de-a lungul strazii Republicii în partea de sud a terenului.

În zona amplasamentului propus, DEER – Sucursala Târgoviște detine LES 20kV, LEA 0.4 kV și trei bransamente ce alimentează clădirile existente ce urmează a se demola.

Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08.00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,60 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

Se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru eliberarea amplasamentului și păstrarea locurilor de consum este necesară reglementarea/desființarea bransamentelor existente (solicitarea avizului tehnic de racordare pentru modificarea instalației de racordare, eventual spor de putere sau desființarea instalației de racordare prin depunerea la furnizor a cererii de reziliere a contractului de furnizare a energiei electrice la locul de consum; furnizorul va emite ordin de serviciu către DEER -Sucursala Târgoviște).

Prin PUZ se propune extinderea rețelei electrice până la limita amplasamentului și racordarea la aceasta, soluția tehnică privind extinderea și racordarea va fi elaborată de către proiectant autorizat și aprobată de către societatea de Distribuție Energie Electrică România.

Iluminat exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat pe stalpi de iluminat exterior;

Iluminatul exterior va fi asigurat de-a lungul căilor de circulații.

Iluminatul parcărilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stalpi metalici.

Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

3/873 CS 01-20 20

CHITIT

c) Distrigaz Sud Rețele

DISTRIGAZ SUD Rețele are în exploatare rețele de gaze naturale în zona studiată.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Lucrările propuse pot afecta racordul, PRM și instalația interioară de utilizare gaze naturale (IUGN) care alimentează imobilul existent, după caz, aceasta se va închide înainte începerii lucrărilor și se va dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 și Legii nr. 123/2012, prin grija beneficiarului. Instalația de utilizare gaze naturale care alimentează imobilul se află în întreținerea și exploatarea consumatorului.

În urma analizării documentației depuse:

Înainte de începerea lucrărilor, este obligatoriu ca executantul lucrării să anunțe în scris la Distrigaz Sud Rețele, FOL Complex Târgoviște, pentru sistarea furnizării de gaze naturale și ridicarea aparatului de măsură, a postului de reglare cu/fără dezafectare/reamplasare racord (după caz), pe durata executării lucrărilor;

Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ;

La intocmirea documentatiei se vor respecta Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea si explotarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, STAS 8591/1/1997 si Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare;

Efectuarea lucrarilor de spatara si uplutura in apropierea retelelor de distributie gaze naturale, la o distanta ≤ 2 m se vor executa exclusiv manual, cu atentie, pentru a se evita deteriorarea sau avariarea acestora;

Pentru devierea retelei de distributie gaze se va solicita online sau la birourile receptie clienti ale DGSR, avizul de principiu de deviere;

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a spatiilor de reglare sau reglare-masura a gazelor naturale (SRS/SRM), a statiilor de protectie catodica (SPC) a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale; Distanța minima între rețeaua de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă va respecta 0,5 m.

d) Directia de Sanatate Publica – Dambovita

In timpul lucrarilor de construire, cat si in perioada functionarii, beneficiarul investitiei are obligatia de a asigura mijloace adecvate de reducere a nocivitatilor: zgomot, vibratii, praf, frum, noxe, etc., astfel incat acestea sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

Trecerea coloanelor de canalizare prin incaperile de depozitare, este permisa numai in conditia izolarii lor, astfel incat sa fie prevenita orice posibilitate de infiltratie si de impurificare a spatiilor si a produselor.

Magazinele alimentare trebuie sa aiba in constructie urmatoarele spatii:

- Sala de desfacere;
- Magazie alimente;
- Magazie ambalaje;
- Grup social sanitar (vestiar, WC).

In concluzie, beneficiarul si proiectantul de la faza D.T.A.C. trebuie sa respecte cu strictete toate normele igienico-sanitare conform legislatiei in vigoare – Ordinul MS nr. 119/2014 actualizat, Ordinul MS nr. 1030/2009, Ordinul MS nr. 976/1998, HG nr. 924/2005, si toate indicatiile din avizul DSP.

e) Compania Nationala de Administrare a infrastructurii rutiere S.A.

Se vor respecta urmatoarele conditii impuse prin avizul obtinut:

- Accesul la investitie se va realiza in doua etape:
 1. Etapa 1 (situatia existenta): accesul se va realiza prin racordare simpla la drumul national, cu intrare in incina in zona DN71 km 75+356 stanga, conform planului de situatie, anexat la aviz;
 2. Etapa a II-a (situatia dupa modernizarea DN71) : accesul se va realiza in corelare cu proiectul de modernizare a DN71, conform punctului de vedere nr. DN71-L2-LET-OTH-0102 din 04.12.2025 al GUN AL MADENCILIK INSAAT NAKLIYE SAN TIC A.S.;
- Constructia cea mai apropiata se va amplasa la distanta de 32,70 m fata de marginea partii carosabile a DN, respectiv la distanta de 36,20 m fata de axul DN71;
- Avizul se emite numai pentru construire spatiu comercial, pentru orice alta dezvoltare propusa care va utiliza accesul avizat, se va solicita acordul CNAIR SA/DRDP Bucuresti; acesta se va emite pe baza unei documentatii si a unui studiu de trafic intocmit conform reglementarilor in vigoare;
- Vor fi prevazute locuri de parcare in incinta, conform Anexei 5 la HG nr. 525/1996;
- Se vor prevedea statii de incarcare autovehicule electrice, conform Legii 372/2005;
- Este interzisa deversarea apelor de pe proprietate/acces spre partea carosabila sau in santurile DN7;
- Se va realiza semnalizarea verticala si orizontala in vederea asigurarii sigurantei circulatiei, conform

SR 1848/1/2024, SR 1848/2/3/2011 si STAS 1848/7/2015;

- Orice lucrari necesare pentru mutarea instalatiilor, plantatiei sau panourilor existente se vor face numai dupa obtinerea acordului detinatorului acestora;
- Prealabil inceperii executiei obiectivului, respectiv la faza DTAC, beneficiarii au obligatia de a solicita acordul prealabil, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- In cadrul documentatiei de urbanism pentru obtinerea avizului, beneficiarii vor include si hotararea Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului;
- Se va obtine Avizul Serviciul Rutier din cadrul IPJ Dambovita.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Compania Distribuție Energie Electrică – S.C. Electrica Furnizare S.A. are in exploatare retele de distributie energie electrica în proximitatea zonei studiate. Solutia de racordare / alimentare cu energie electrica a noii constructii se va face conform Avizului DEER. A fost obtinut avizul DEER – Sucursala Targoviste.

b) ALIMENTAREA CU APA

Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) are in exploatare in zona amplasamentului studiat, **rețele de distributie apa potabila si rețele de canalizare unitara (pluviala si menajera)**. Solutia de racordare / alimentare cu apa potabila a noii constructii se va face conform Avizului Companiei de Apa Targoviste-Dambovita. A fost obtinut avizul CATD -Sectia Fieni.

31873 08-01-2026

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) are in exploatare in zona amplasamentului studiat, **rețele de distributie apa potabila si rețele de canalizare unitara (pluviala si menajera)**. Solutia de racordare / alimentare cu apa potabila a noii constructii se va face conform Avizului Companiei de Apa Targoviste-Dambovita.

a) SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPTIE TV, INTERNET

Beneficiarii vor încheia contracte de furnizare cu unul dintre operatorii de telefonie și internet prezenți în zonă (daca va fi cazul). A fost obtinut avizul Orange Romania.

b) ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu gaze a obiectului propus se realizeaza din rețeaua existenta pe strada Republicii, solutia privind modul de racordare va fi stabilita conform avizului si dupa ce distribuitorul de gaze intocmeste un proiect special. A fost obtinut avizul Distrigaz Sud Retele.

c) GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislatiei actuale, problema gestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de pre colectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau containere, pe categorii de deseuri;

- Colectarea si transportul deseurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta.

3.7. Protecția mediului

■ Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.

■ Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

■ **Se va asigura minim 15% spațiu verde pe parcelă.**

Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele detinute;
- costurile racordurilor auto la accesele nou propuse;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

3.10. Modul de integrare a investitiei in zona

Proiectul ce face obiectul prezentei documentatii, propune organizarea si amplasarea unei constructii de interes general – spatiu comercial, amenajarea spatiilor verzi si ambientale pe parcela si parcaje – ce se afla sub administrarea persoanelor juridice ROGEMAR INVEST SRL, lucru ce aduce contributii financiare la bugetul local (impozite si taxe pentru constructiile noi) si va crea astfel noi locuri de munca si oportunitatea desfasurarii unor activitati comerciale si economice pentru locuitorii din zona.

Implementarea proiectului va tine cont de etapizarea pe parcurs, respectiv S.O. si P.U.Z. in conformitate cu avizele si acordurile emise de institutiile competente.

3.11. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Obiectul proiectului si realizarea acestuia va contribui pozitiv in ceea ce priveste dezvoltarea sociala si din punct de vedere economic. Avizarea, aprobarea si implementarea proiectului propus este benefica pentru

P.U.Z. – "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE,, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

entitatile cu caracter public sau privat (forta de munca, utilizatori, investitori) pentru sustinerea dezvoltarii economice si sociale locale / judetene.

3.12 Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse

- Elaborare, avizare si aprobare PUZ;
- Obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitia propusa;
- Extinderea / realizarea echipamentelor edilitare in baza proiectelor de specialitate, executia lucrarilor de racordare la retelele existente;
- Sistemizarea terenului, amenajarea incintei si acceselor;
- Realizarea constructiilor;
- Amenajarea circulatiilor carosabile si pietonale, locurilor de parcare si a spatiilor verzi.

Evaluarea si etapizarea estimativa a investitiei propuse

Nr. crt.	Categoriile de lucrari/ interventii propuse	Evaluare estimativa a costurilor (lei)	Perioada estimativa	Responsabil
1	Proiectare/avizare	150.000	cca. 6 luni	Cheltuieli suportate integral de beneficiar
2	Investitii de baza	200.000	cca. 24 luni	Cheltuieli suportate integral de beneficiar
3	Racord utilitati	200.000	cca. 2-3 luni	Cheltuieli suportate integral de beneficiar
4	Infrastructura rutiera interna	200.000	cca. 4 luni	Cheltuieli suportate integral de beneficiar
5	Infrastructura rutiera - modernizare DN71 si expropriere teren	100.000	cca. 6 luni	Cheltuieli suportate de autoritatile locale
Total general estimativ		850.000	-	

Semnatura beneficiar
Vlada Mircea Marian

31873 08.01.2020

Semnatura proiectant
arh.urb. Dumitru Barbu



4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent orasului Fieni, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.



31873 08-01-2024

[Handwritten signature]

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

31813 08.01.2020

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initiala.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditiunile generate de aceasta.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzand legisi alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001, revizuita si completata ;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 ;

RLU aferent PUZ " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata) ;**
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 42 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;**
- **Codul civil ;**
- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului României nr. 525 / 1996**
- **Hotarârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;**
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014 cu referire la Normelor de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populației;**
- **Ghidul privind metologia de aprobare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;**
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;**
- **Legislatia actuala in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;**

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amplasamentul situat pe teritoriul administrativ al orasului Fieni, judetul Dambovita, in intravilanul acestuia, pentru un ansamblu de lucrări constând în:

• "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE,, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER".

• Certificatul de urbanism nr. 49/ 16.06.2025.

Zona care face obiectul P.U.Z. este reprezentată de un teren intravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 8476,00 mp, identificat cu numarul cadastral 73863 din care (2022 mp), categoria de folosinta curti constructii, (2431 mp) categoria de folosinta faneata si (4023 mp), categoria de folosinta faneata si livada situat in orasul Fieni, judetul Dambovita, intravilan.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** prin investitorul privat ROGEMAR INVEST S.R.L. ce pune la dispoziție în vederea construirii/dezvoltării, o suprafață de teren de cca. 8476 mp amplasat în zona de nord a întavilanului orasului Fieni, pentru construirea unui centru comercial, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la: organizarea arhitectural-urbanistică, modificarea indicatorilor urbani, modul de utilizare a terenului, măsuri de protecție a mediului, permisiuni și restricții incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. **Zona functionala** este o categorie urbanistica și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele functionale sunt evidențiate în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice - zonificare functionala".

2. **Subzonele functionale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

3. Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone functionale :

II.1. ZONA COMERCIALA - Zona institutii publice, servicii si alte functiuni complementare- Is

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

31873 08.01.2024

Zona ce face parte din documentația de urbanism P.U.Z., terenul aflat în localitatea Fieni, strada Republicii, N.C. 73863, județul Dambovită

Terenul ce face obiectul P.U.Z. se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul studiat este situat în întavilanul orasului Fieni, în partea nordică a acestuia, pe strada Republicii (DN71).

Is - Zonă institutii publice, servicii si alte functiuni complementare

Subzona IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

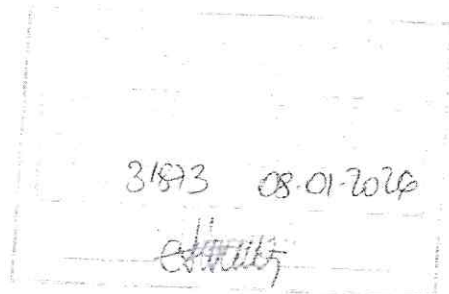
SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spațiu comercial P, P+1E niveluri în regim de construire discontinuu, clădire izolată pe parcelă;
- spații comerciale;

RLU aferent PUZ " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

- servicii;
- spatii si galerii comerciale;
- magazin retail / supermagazin;
- echipamente publice;
- constructii anexe:
 - container bufet IMBISS si cort – spatiu de servire fast food;
 - lucrari tehnico-edilitare;
 - post trafa;
- amenajari exterioare incinta:
 - platforme parcare;
 - spatii verzi;
 - trotuare;
 - accese pietonale;
 - accese rutiere – clienti si aprovizionare;
- racorduri la drumurile publice existente;
- instalatii si racorduri tehnico edilitare;
- Imprejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar si pilon publicitar, reclame;
- oorganizare de santier;
- bransare la utilitati si retele instalatii;
- retele canalizare;
- sport, fitness, aerobic, alimentatie publica, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comert, zona de recreere si petrcere a timpului liber si i teractiune sociala, proiectie video, spatii administrative, circulatii, terase descoperite si altele asemenea;
- sedii administrative, birouri, servicii intreprinderi, proiectare, cercetare etc.;
- agentii de turism;
- showroom-uri;
- alimentatie publica specifica programului de centru comercial;
- servicii sociale,colective si personale;
- spatii verzi plantate, amenajate, scuaruri;
- anexe sanitare;
- depozite cu caracter nepoluant;



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica ;
- se admite completarea/extinderea cu cladiri comerciale, de servicii sau adapostind spatii tehnice in limita indicatorilor urbanistici propusi, cu conditia sa se asigure accesele carosabile si pietonale necesare ;
- se admite extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte utilizari, altele decat cele mentionate anterior ;

PROIECTANT: ADDA S.R.L.

RLU aferent PUZ " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- lucrari care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

31873 08-01-2024

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru a fi construibil un teren, trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va face prin retragerea fata de aliniamentul strazii Republicii propus la distanta de **3,85 metri** (a se vedea in plansa nr. 4 – "Reglementari urbanistice – Zonificare functionala");
- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale si cea posterioara ale parcelei astfel:
 - Retrageri laterale **5,00 metri (dreapta)** si **1,00 m (stanga)** fata de limita de proprietate ;
 - Retrageri posterioara **19,00 metri** fata de limita de proprietate (zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala");
- Este interzisa depasirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri ;
- In fâșia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafa, punctelor de bransament/conexiune, spatiilor verzi, imprejmuirilor , aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclama, panourilor publicitare, steagurilor;
- Iesirile din retragerea fata de aliniament la constructiile cu caracter definitive (trepte de access, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streasina s.a.) sunt acceptate, dar fara a depasi 1,50 m;
- cladirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 ;
- este interzisa depasirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- cladirile se vor amplasa in regim de construire discontinuu – izolat pe parcela ;
- in functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 4,00 m ;
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeasi parcela, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 6 – CIRCULATII SI ACCESE.

- orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/1998** ;
- accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterul urbanistic al zonei ;
- accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create ;
- executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde ;
- racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii ;
- in zona functionala propusa – **IS - Zonă intitutii publice, servicii si alte functiuni complementare**, accesele carosabile (intrare – iesire) in incinta se vor realiza din strada Republicii ;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire ;

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor

publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura in incinta, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme – P132-93 si potrivit R.G.U. – aferente fiecarei functiuni;

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru cpmplexuri comerciale de 600 – 2000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru autovehicule rutiere electrice

ARTICOLUL 9 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la aceste dispozitii se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele ;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ;
- conform legislatiei actuale problema gestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei;
- beneficiarul va trebui sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala;
- pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de precollectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau containere, pe categorii de deseuri;
- Colectarea si transportul deseurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 10 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru a putea fi construit un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand

caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile;

- parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:
 - front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minim 12,00 m;
 - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15,00 m;
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.;
- parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz in care prevederile prezentului regulament se aplica intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile unificari sau dezmembrari.

ARTICOLUL 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR.

- regimul maxim de inaltime (Rh maxim) este de P, P+1, maxim 12,00 ;
- Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

- cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei ;
- aspectul cladirilor se recomanda a fi subordonat cerintelor functionale si exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate ;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor beneficiarului ;
- firmele luminoase, afisajele si mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana preceptibila din spatiul public.

ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI.

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 15%;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, numai in conditiile in care destinatia constructiilor o impune:

- imprejmuirea va fi de maxim 2,20 m si min. 1,80 m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada din care 0,60 m soclu opac, dublata de gard viu;
- imprejmuirile la aliniament se vor realiza in totalitate in interiorul parcelei;

RLU aferent PUZ " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

- imprejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii functionale care necesita o protectie speciala;
- portitele imprejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante in planul imprejmuirii.

ARTICOLUL 15 – Mentiuni si conditii institutii avizatoare

a) Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) -Sectia Fieni

Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) – Sectia Fieni are in exploatare in zona, retea de distributie apa potabila si retea de canalizare unitara (pluviala si menajera), montate ingropat la adancimea minima de 0.9 m si care sunt trasate aproximativ pe planul de situatie anexat avizului.

Prin PUZ se propune extinderea retelei publice de canalizare (investitie ce va fi suportata de beneficiar). Solutia tehnica privind extinderea va fi elaborata de catre proiectant autorizat si aprobata de catre Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) – Sectia Fieni.

Compania de Apa Targoviste – Dâmbovița – sectia Fieni a avizat favorabil prezenta documentatie PUZ cu conditia respectarii distantelor minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii conf. SR 8591/1997.

Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile (sau nu), nou executate;

Degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

b) DEER – Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Targoviste

Compania Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște are in exploatare retele de distributie energie electrica de-a lungul strazii Republicii in partea de sud a terenului.

In zona amplasamentului propus, DEER – Sucursala Targoviste detine LES 20kV, LEA 0.4 kV si trei bransamente ce alimenteaza cladirile existente ce urmeaza a se demola.

Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08.00) este interzisa amplasarea constructiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanta in plan orizontal (la apropiere) intre cablul subteran si fundatia constructiei trebuie sa fie de minim 0,60 m (cu conditia verificarii stabilitatii constructiei).

Se vor respecta conditiile de coexistenta fata de instalatiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pentru eliberarea amplasamentului si pastrarea locurilor de consum este necesara reglementarea/desfiintarea bransamentelor existente (solicitarea avizului tehnic de racordare pentru modificarea instalatiei de racordare, eventual spor de putere sau desfiintarea instalatiei de racordare prin depunerea la furnizor a cererii de reziliere a contractului de furnizare a

RLU aferent PUZ " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER"

energiei electrice la locul de consum; furnizorul va emite ordin de serviciu catre DEER - Sucursala Targoviste).

Prin PUZ se propune extinderea retelei electrice pana la limita amplasamentului si racordarea la aceasta, solutia tehnica privind extinderea si racordarea va fi elaborata de catre proiectant autorizat si aprobata de catre societatea de Distributie Energie Electrica Romania.

Iluminat exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat pe stalpi de iluminat exterior;

Iluminatul exterior va fi asigurat de-a lungul căilor de circulații.

Iluminatul parcărilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici. Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

c) Distrigaz Sud Rețele

DISTRIGAZ SUD Rețele are in exploatare rețele de gaze naturale in zona studiata. Construcțiile si/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Lucrarile propuse pot afecta racordul, PRM si instalatia interioara de utilizare gaze naturale (IUGN) care alimenteaza imobilul existent, dupa caz, aceasta se va inchide inainte inceperii lucrarilor si se va dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 si Legii nr. 123/2012, prin grija beneficiarului. Instalatia de utilizare gaze naturale care alimenteaza imobilul se afla in intretinerea si exploatarea consumatorului.

In urma analizarii documentatiei depuse:

Inainte de inceperea lucrarilor, este obligatoriu ca executantul lucrarii sa anunte in scris la Distrigaz Sud Rețele, FOL Complex Targoviste, pentru sistarea furnizarii de gaze naturale si ridicarea aparatului de masura, a postului de reglare cu/fara dezafectare/reamplasare racord (dupa caz), pe durata executarii lucrarilor;

Avizul nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire si reprezinta o informare asupra rețelei de distributie gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ;

La intocmirea documentatiei se vor respecta Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea si explatarea sistememlor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, STAS 8591/1/1997 si Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare;

Efectuarea lucrarilor de spatura si uplutura in apropierea rețelelor de distributie gaze naturale, la o distanta ≤ 2 m se vor executa exclusiv manual, cu atentie, pentru a se evita deterioararea sau avariarea acestora;

Pentru devierea rețelei de distributie gaze se va solicita online sau la birourile receptie clienti ale DGSR, avizul de principiu de deviere;

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a spatiilor de reglare sau reglare-masura a gazelor naturale (SRS/SRM), a statiilor de protectie catodica (SPC) a racordurilor sau a instaltiiilor de utilizare a gazelor naturale;

Distanta minima intre rețeaua de distributie gaze naturale si imprejmuirea propusa va respecta 0,5 m.

d) Directia de Sanatate Publica – Dambovita

In timpul lucrarilor de construire, cat si in perioada functionarii, beneficiarul investitiei are obligatia de a asigura mijloace adecvate de reducere a nocivitatilor: zgomot, vibratii, praf, frum, noxe, etc., astfel incat acestea sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

Trecerea coloanelor de canalizare prin incaperile de depozitare, este permisa numai in conditia izolarii lor, astfel incat sa fie prevenita orice posibilitate de infiltratie si de impurificare a spatiilor si a produselor.

Magazinele alimentare trebuie sa aiba in constructie urmatoarele spatii:

- Sala de desfacere;
- Magazie alimente;
- Magazie ambalaje;
- Grup social sanitar (vestiar, WC).

In concluzie, beneficiarul si proiectantul de la faza D.T.A.C. trebuie sa respecte cu strictete toate normele igienico-sanitare conform legislatiei in vigoare – Ordinul MS nr. 119/2014 actualizat, Ordinul MS nr. 1030/2009, Ordinul MS nr. 976/1998, HG nr. 924/2005, si toate indicatiile din avizul DSP.

SECȚIUNEA II: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

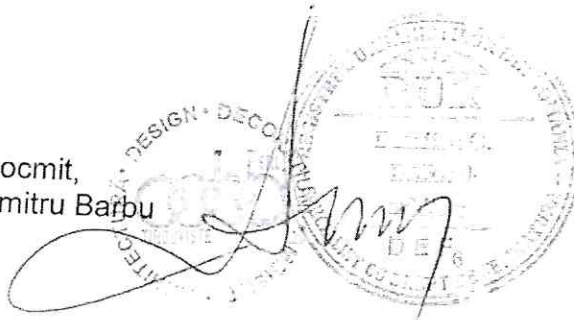
ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 $POT_{maxim} = 50,00\%$;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje si de accese, spatiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, echipamente tehnico-edilitare nu vor intra in calculul P.O.T.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

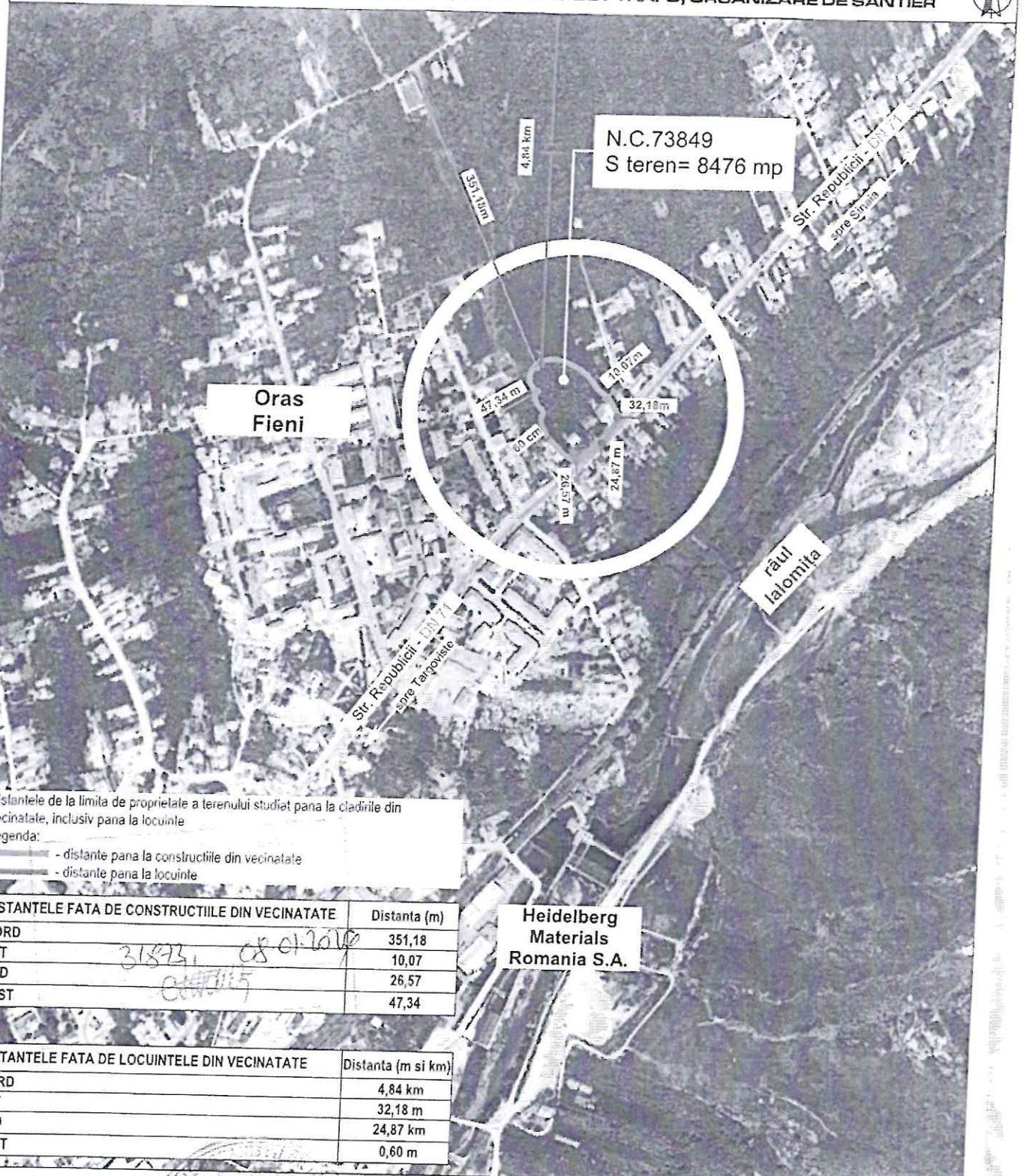
- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
 $CUT_{maxim} = 1,00$

Intocmit,
arh. Dumitru Barbu



P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADESI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAF0, ORGANIZARE DE SANTIER



Distanțele de la limita de proprietate a terenului studiat pana la cladirile din vecinatate, inclusiv pana la locuinte

Legenda:

- distante pana la constructiile din vecinatate
- distante pana la locuinte

DISTANTELE FATA DE CONSTRUCTIILE DIN VECINATATE	Distanța (m)
NORD	351,18
EST	10,07
SUD	26,57
VEST	47,34

DISTANTELE FATA DE LOCUINTELE DIN VECINATATE	Distanța (m si km)
NORD	4,84 km
EST	32,18 m
SUD	24,87 km
VEST	0,60 m

arhitectura-design-decoratiuni-ambiant

str. A. I. CUZA, nr.34A TARGOVISTE, DAMBOVITA
TEL/FAX 0245 210 720 office@proiectarepda.ro

CERT SYSTEMS
AMG O.C. AMG

addo

Denumire proiect:

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAF0, ORGANIZARE DE SANTIER

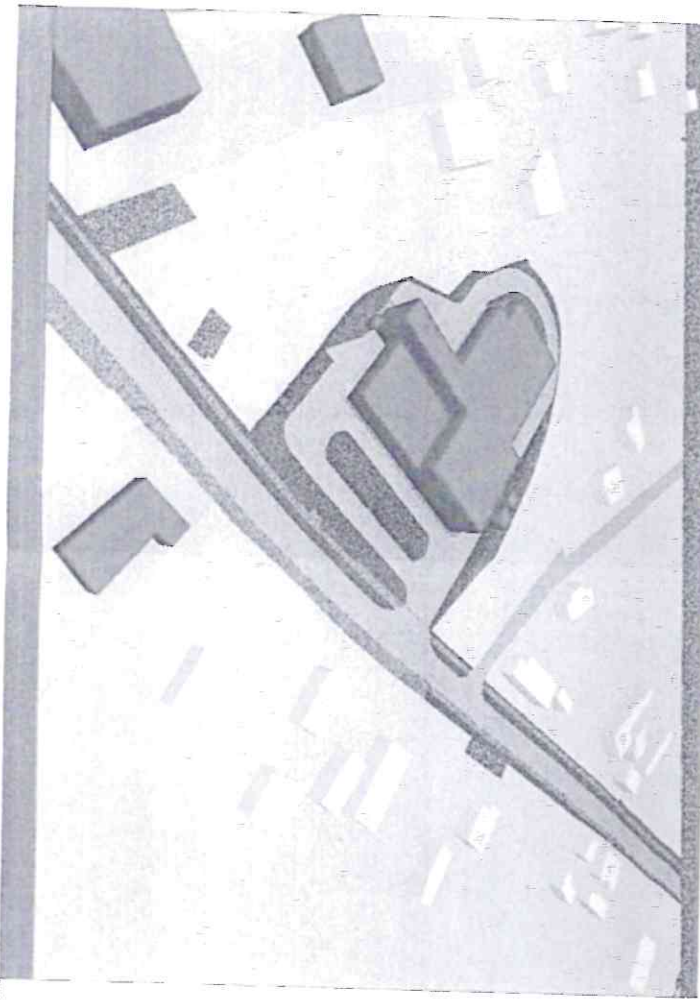
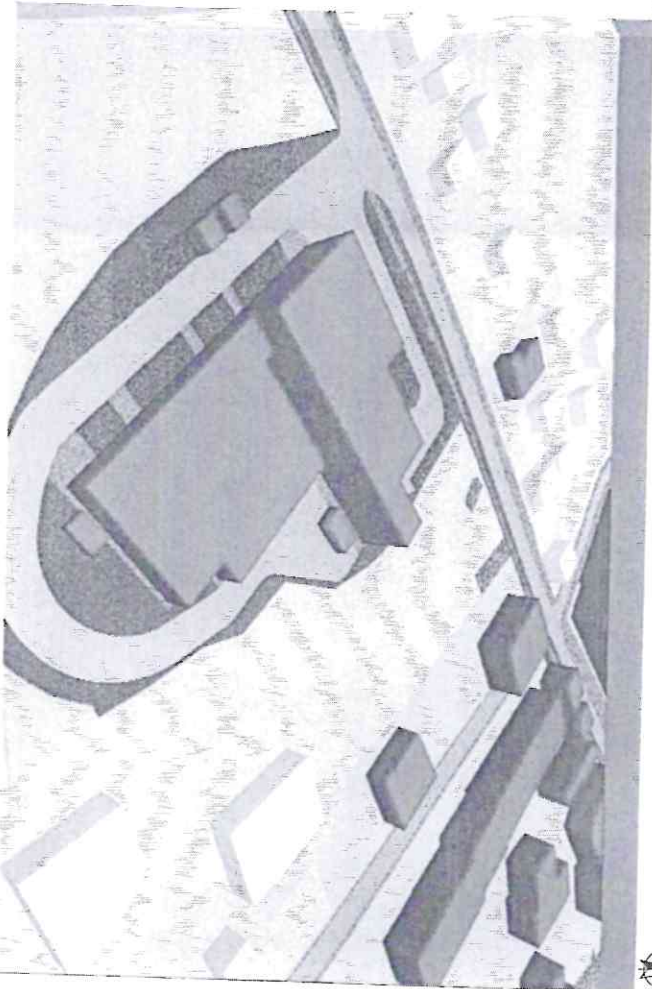
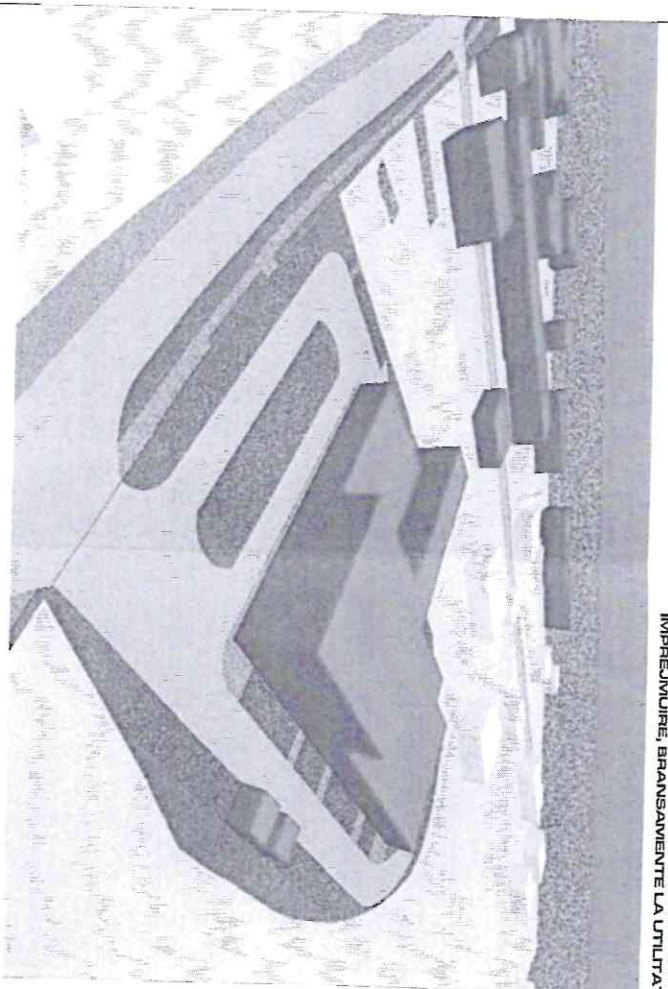
Amplasament: Judetul Dambovita, oras Fieni, N.C. 73863

Beneficiar: ROGEMAR INVEST S.R.L.

Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA 1:10000	INCADRARE IN ZONA	PR. NR. 42/19.06.2025
SEF PROIECT	arh.urb. DUMITRU BARBU				
PROIECTAT	urb. ANA-MARIA TINCEA		DATA: IUNIE 2025		Faza P.U.Z.
VERIFICAT	arh.urb. DUMITRU BARBU			PLANSA NR. 1	

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJUIRIE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFIC, ORGANIZARE DE SANCTII



8873 08.01.2024

Arhitectură design-decorativ-ambiant
S.C. A.T. CODA, B-34, IARDOV, STE. DAMBOVILA
TEL: 0045 233 720 - 0045 233 721
E-MAIL: info@codadecorativ.ro
www.codadecorativ.ro
OAMG-01 OAMG
PROIECTANT: ANA-MARIA TINCEA
VERIFICAT: DUMITRU BARBU

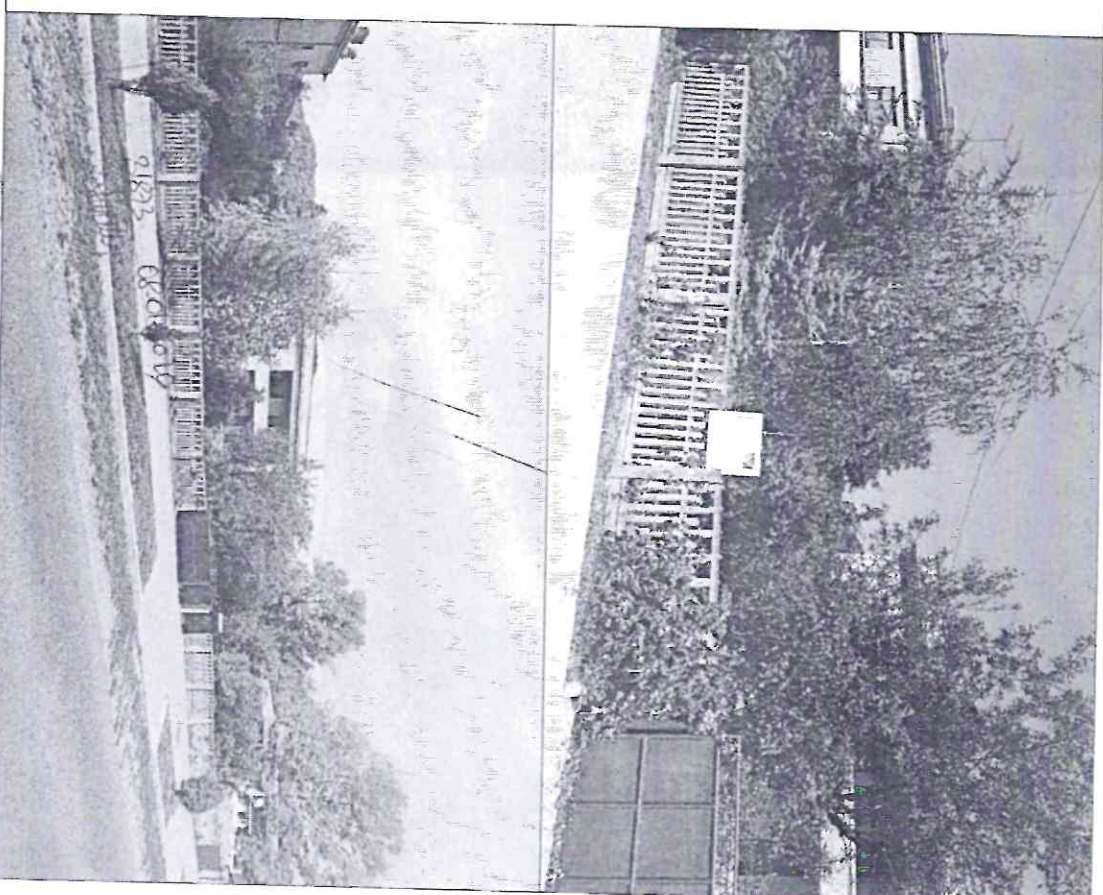
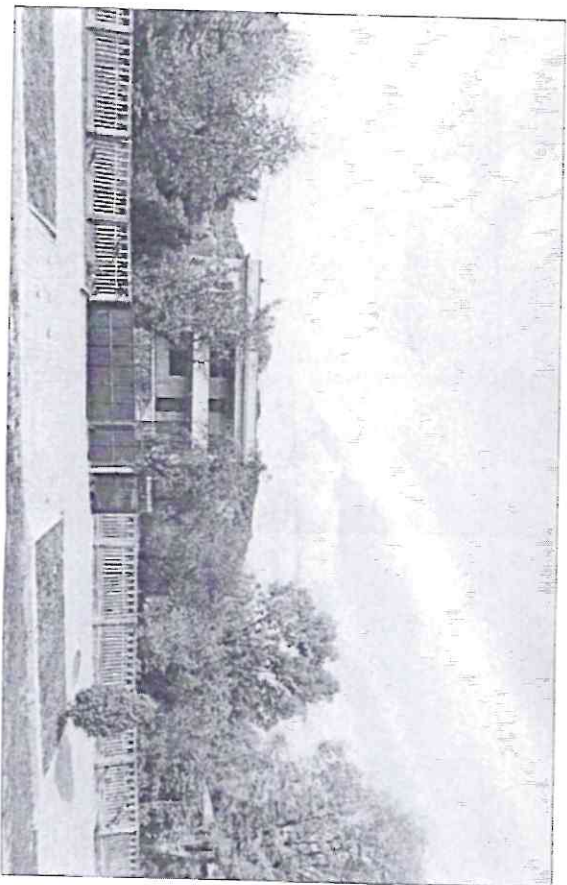
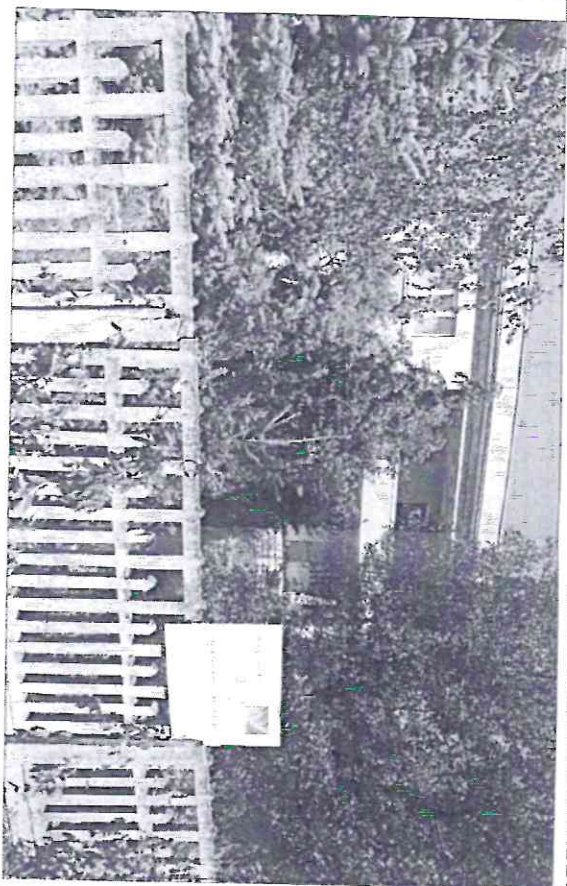
ocdda

Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJUIRIE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFIC, ORGANIZARE DE SANCTII
Amplasament: Judetul Dambovila, oras Fieni, N.C. 73863
Beneficiar: ROGEMAR INVEST S.R.L.

Specificatie	Nume	Signatura	SCARA	VOLUMETRII 3D	PR. NR.
SEF PROIECT	arb.urb. DUMITRU BARBU		1:1		42/19.06.2025
PROIECTAT	urb. ANA-MARIA TINCEA		DATA:		Faza
VERIFICAT	arb.urb. DUMITRU BARBU		Iunie 2025	PLANSĂ NR. 8	P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADESI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJUIRI, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFIC, ORGANIZARE DE SANCTER



arhitectura-dezina-dec-afiliu-ambitiu ST. A. I. OZDA, nr. 14A, IAGHONJ, ARBONIA - TELEFON 025 19 71 92 32 CEANU S. I. OZDA OSIMAR BARBU OSIMAR BARBU		Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADESI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJUIRI, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFIC, ORGANIZARE DE SANCTER Amplasament: Judetul Dambovit, oras Fieni, N.C. 73863 Beneficiar: ROSEMAR INVEST S.R.L.	
Specificatie	Nume	Segetura	SCARA
SEF PROIECT	arb.urb. DUMITRU BARBU		DOCUMENTAR FOTOGRAFIC
PROIECTAT	urb. ANA-MARIA TINCEA		PR. NR.
VERIFICAT	arb.urb. DUMITRU BARBU		42/19.06.2025
			Faza
			P.U.Z.



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



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Rogemar Invest S.R.L. în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 31873/05.12.2025 și analizării documentației de urbanism în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 16.12.2025, 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. 31873 / 08.01.2026

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: "1. Desființare construcție C1 (DTAD) 2. Construire spațiu comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, montare post trafa, organizare de șantier (P.U.Z. și D.T.A.C.)";
- beneficiari / inițiatori: S.C. Rogemar Invest S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan în suprafață totală de 8.476 mp, din care categoria de folosință: 2.022 mp curți construcții, 2.431 mp fâneață, 4.023 livadă, situat în jud. Dâmbovița, orașul Fieni, având N.C. 73863;
- proprietari teren / imobil: S.C. Rogemar Invest S.R.L.;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- proiectant de specialitate: S.C. Adda S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dumitru BARBU (D, E, F6);
- Certificat de urbanism: nr. 49/16.06.2025, emis de orașul Fieni;
- Aviz de Oportunitate nr. 17243/25.07.2025, emis de comuna Consiliul Județean Dâmbovița.

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

○ **Terenul studiat prin P.U.Z.:**

- este amplasat în zona de nord a orașului Fieni, deservit de str. Republicii, (D.N. 71), într-o zonă predominant rezidențială, în vecinătatea zonei central (ZC);
- **Terenul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**
- teren intravilan în suprafață totală de 8.476 mp, din care categoria de folosință: 2.022 mp curți construcții, 2.431 mp fâneață, 4.023 livadă, situat în jud. Dâmbovița, orașul Fieni, având N.C. 73863;
- 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 aprobate anterior (P.U.G. orașul Fieni aprobat prin H.C.L. nr. 51/12.05.2022);

- U.T.R. intravilan în suprafață de 8476 mp;
- funcțiune existentă: L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici și construite.
- P.O.T. max. = 35 %;



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



- C.U.T. max. = 1,05;
- RH max. = P, P +2.

4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- teren intravilan se în suprafață de 8.476 mp se propune menținerea în intravilan;
- funcțiune propusă: IS (zonă instituții publice și servicii de interes general);
- funcțiuni complementare: TE (zonă activități tehnico – edilitare), CC (zonă pentru căi de comunicație), SV(zonă spații plantate), GC (gospodărie comunală);
- regim de construire: izolat/cuplat.

4.1. Servituți

○ Servituți de utilitate publică

- soluția urbanistică va ține cont de zona de siguranță de 13,00 m din ax a căii de comunicație învecinate D.N. 71 str. Republicii și zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform legislației în vigoare;

- Se rezervă suprafața de teren de 5,90 m (expropriere) pentru modernizarea D.N. 71;

○ Servituți legate de protecția mediului

- soluția urbanistică va ține cont de prevederile O.U.G. 92/2021 privind regimul deșeurilor și de prevederile Ordinului nr. 114 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

- P.O.T. max. = 50,00 %;
- C.U.T. max. = 1,00;
- Rh max. = P;
- H max. cornișă = 10,00 m;
- H max. coamă = 12,00 m;
- S.V. min. = 15 %; spațiile verzi amenajate vor respecta prevederile Anexei 6, 6.5 – Spații verzi și plantate - H.G. 525 / 1996, Regulamentul General de Urbanism; se vor amenaja spații verzi perimetrale cu rol ambiental și de protecție, fâșie plantată cu arbori înalți de min. 5,00 m spre zona rezidențială (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia columnaris etc.), coroana în interiorul proprietății; spațiile verzi ambientale vor fi de tipul: plante floricole, gazon;
- în afara construcțiilor / spațiilor verzi amenajate se vor realiza circulații pietonale și alei carosabile private cu platforme de întoarcere;
- Retrageri edificabil:
 - edificabil față de D.N. 71 (str. Republicii) = 3,85 m de limita de proprietate;
 - clădirea se va amplasa la 32,70 m față de limita de proprietate spre D.N. 71, conform avizului C.N.A.I.R. nr. 15/73094/80 din 16.12.2025;
 - limită laterală E = 5,00 m față de limita de proprietate;
 - limită laterală V = 1,00 m față de limita de proprietate;
 - limită posterioară = 19,00 m față de limita de proprietate;



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

- indiferent de modul de amplasare, se va avea în vedere menținerea unei distanțe minime de H/2 (spațiu comercial) față de zonele învecinate. Amplasarea spațiului comercial se va realiza cu menținerea unei distanțe adecvate pentru realizarea accesului mașinilor ISU (după caz) și posibilitatea realizării manevrelor de aprovizionare pentru traficul greu;
- 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 afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare și platformă pentru realizarea manevrelor de întoarcere;

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

- se va realiza un singur acces din D.N. 71 (str. Republicii), Km 75 + 356 stânga conform avizului administratorului drumului C.N.A.I.R. nr. 15/73094/80 din 16.12.2025, accesul va fi realizat cu raze de curbă de 12,00 m; strada Republicii are un profil transversal existent și propus de: 23,00 m (7,00 m carosabil, acostament de 5,00 m pe ambele sensuri, rigolă și trotuar de 2,00 m pe ambele sensuri);
- accesul realizat pe latura S-E va fi amenajat cu raze de curbă de 12,00 m;
- aleea de acces privată va avea o ampriză de 7,00 m și va deservi perimetral toată parcela / drumul interior va fi racordat cu raze de min. 6,00 m;
- parcaje:
 - 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 vor fi amenajate numai pe parcela privată, în afara circulației publice carosabile și pietonale, pentru clienți / personal / aprovizionare, în conformitate cu prevederile Normativului tehnic pentru proiectarea parcajelor P 118 / 1-2025, conform necesarului real de funcționare;
 - nu este permisă parcare autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice, iar manevrele de întoarcere pentru autoturismele mici și traficul greu se vor realiza numai pe parcela proprietate privată;
 - la fiecare min. 4 locuri de parcare se va planta 1 arbore;
- asigurarea utilităților:
 - se vor respecta avizele gestionarilor de utilități;
 - construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
 - extinderile de rețele edilitare se vor realiza conform avizelor instituțiilor emitente: alimentarea cu energia electrică / alimentarea cu apă / canalizarea / alimentarea cu gaze naturale.



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



- o toate lucrările privind echipamentele tehnico-edilitare se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului P.U.Z.

7. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile:

- o Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- o Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
- o Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- o alte normative tehnice în vigoare;
- o Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- o Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

- 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

- 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;



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

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.;
- perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia;
- 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 416 lei conform O.P. din data de 11.12.2025.

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



Întocmit: ing. Raluca PREDESCU