



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consedb@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 U.A.T. Comuna Șotânga în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 30073/27.11.2024 și și completărilor înregistrate cu nr. 5113/03.03.2025 și analizării documentației de urbanism în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 17.12.2024, 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. 30073/ 06.03.2025

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: "Plan Urbanistic Zonal – zonă industrială și alte funcțiuni complementare – Comuna Șotânga";
- beneficiari / inițiatori: U.A.T. Comuna Șotânga;
- generat de imobilul: teren în suprafață totală de 295.975,00 mp din care: în intravilan (188.340 mp) și în extravilan (107.635 mp), situat în jud. Dâmbovița, comuna Șotânga, satul Șotânga, după cum urmează:
 - o imobil, în suprafață de 73.201 mp, extravilan, categoria de folosință pășune, având NC 81065;
 - o imobil, în suprafață de 15.310 mp, extravilan, categoria de folosință pășune, având NC 81067;
 - o imobil, în suprafață de 19.124 mp, extravilan, categoria de folosință pășune, având NC 81069;
 - o imobil, în suprafață de 77.561 mp, intravilan, categoria de folosință cuți-construcții, NC 81064;
 - o imobil, în suprafață de 72.257 mp, intravilan, categoria de folosință cuți-construcții, NC 81068;
 - o imobil, în suprafață de 38.522 mp, intravilan, categoria de folosință cuți-construcții, NC 81066;
- proprietari teren / imobil: U.A.T. Comuna Șotânga;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- proiectant: S.C. Miruna Gisconcept S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Miruna Maria CHIRÎTESCU - (specialist atestat R.U.R. – D3, Dzo, E);
- Certificat de urbanism: nr. 81/02.06.2022, emis de Consiliul Județean Dâmbovița.

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

- imobilul parțial intravilan și parțial extravilan este amplasat în comuna Șotânga partea vestică a D.J. 712 și a Râului Ialomița la limita teritoriului administrativ cu municipiul Târgoviște;
- teren în suprafață totală de 295.975,00 mp, din care în intravilan (188.340 mp) și (107.635 mp) în extravilan), situat în jud. Dâmbovița, comuna Șotânga, satul Șotânga, după cum urmează:
 - o imobil, în suprafață de 73.201 mp, extravilan, categoria de folosință pășune, având NC 81065;
 - o imobil, în suprafață de 15.310 mp, extravilan, categoria de folosință pășune, având NC 81067;
 - o imobil, în suprafață de 19.124 mp, extravilan, categoria de folosință pășune, având NC 81069;
 - o imobil, în suprafață de 77.561 mp, intravilan, categoria de folosință cuți-construcții, NC 81064;
 - o imobil, în suprafață de 72.257 mp, intravilan, categoria de folosință cuți-construcții, NC 81068;
 - o imobil, în suprafață de 38.522 mp, intravilan, categoria de folosință cuți-construcții, NC 81066;



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



- 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.) aprobate anterior (H.C.L. comuna Șotânga nr. 19/2018);

- U.T.R.: teren în suprafață totală de 295.975,00 mp parțial în intravilan (188.340 mp) și parțial în extravilan (107.635 mp) situat în comuna Șotânga;

- funcțiuni predominante existente:

- I - zonă pentru activități industriale de depozitare și transport;
 - P.O.T. = 60%; C.U.T. = 1,80; RH max = $P + 2E$; H max. cornișă = 12 m; H tehn. = 15 m;
- L - zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare;
 - P.O.T. = 30%; C.U.T. = 0,90; RH max = $P + 1E + M$; H max. cornișă = 8 m; Hmax. = 11,5 m;
- A - zone pentru activități agricole;
 - P.O.T. = 60%; C.U.T. = 1,80; RH max = $P + 2E$; H max. cornișă = 12 m; H tehn. = 15 m;
- Zone situate în afara teritoriului intravilan - EX2 – zone rezervate pentru activități agricole;
 - în extravilan se permite construirea unor anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole a căror suprafață nu poate depăși 100 mp.

4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse

- terenul în suprafață totală de 295.975,00 mp din care intravilan în suprafață de 188.340 mp și extravilan în suprafață de 107.635 mp situat în comuna Șotânga, județul Dâmbovița se propune introducerea în intravilan a suprafeței aflate în extravilan (107.635 mp) astfel încât întreaga suprafață de teren (295.975 mp) să se situeze în intravilan;

- funcțiuni propuse:

- M1 – IS/Lc - zona funcțională mixtă M1 - instituții și servicii, locuire colectivă, locuire individual și alte funcțiuni complementare – suprafața de 48.421 mp;

- M2- IS/ID – zonă funcțiune mixtă M 2 – instituții și servicii / industrie și depozitare și alte funcțiuni complementare – 242.154 mp;

- SP – zonă de agrement, activități sportive, zone verzi ambientale – 5.400 mp;

- funcțiuni complementare:

- TE (zonă activități tehnico – edilitare);

- CC (zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală);

- GC (gospodărie comunală);

- regim de construire: izolat.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

5.1. M1 – IS/Lc - zona funcțională mixtă M1- instituții și servicii, locuire colectivă de serviciu și alte funcțiuni complementare – suprafața = 48.421 mp;

- P.O.T. max. = 40,00 %;

- C.U.T. max. = 1,80;

- Rh max. = $(S/DS +)P + 3E + 4R/M$

- H max. = 18,00 m;



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



- S.V. max. = 25,00 %; se vor amenaja și întreține spații verzi dimensionate conform prevederilor Anexa 6, 6.5 – Spații verzi și plantate - H.G. 525 / 1996, Regulamentul General de Urbanism 1 arbore /500 mp (recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, brazi, tuia);

- Retrageri :

- o aliniament (împrejmuire) spre D.E. 320/1 și spre N.C. 78820 = 5,00 m față de limita de proprietate conform avizului administratorului drumului (Primăria Șotânga) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04;
- o edificabil spre D.E. 320/1 = 8,00 m față de limita de proprietate (3 m față de noul aliniament) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04;
- o edificabil spre D.E. neclasificat (N.C. 72880) = 8,00 m față de limita de proprietate, conform avizului administratorului drumului (Primăria Șotânga) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04;
- o limite laterale = 3,00 m față de limita de proprietate până la limita culoarului LEA 110 KV;
- o limită 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 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, parări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- o în interiorul zonei M1 alea carosabilă principală va avea o ampriză de 7,00 m;
- o accesul carosabil amenajat la nivelul zonei va permite intervenția mașinilor pentru intervenții în caz de incendiu la minim 2 fațade vitrate;
- o distanța minimă între clădirile principale trebuie să fie în conformitate cu prevederile art. 24 din R.G.U. aprobat prin H.G. 525 / 1996 și prevederile Ordinului 119 / 2014 cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (H max. mai mare sau egal cu D, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire);
- o amplasarea față de aliniament:
 - înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili în raport cu distanța până la fațada clădirii de pe aliniamentul opus;
 - perdea cu rol de protecție vegetală și fonică față de D.E. 320/1 cu o lățime de 10 m.

5.2. M2 - IS/ID - zona funcțională mixtă M2- instituții și servicii/industrie și depozitare și alte funcțiuni complementare - suprafața = 242.154 mp;

- P.O.T. max. = 70,00 %;

- C.U.T. max. = 1,50;

- Rh max. = (S/DS +)P +2E

- H max. = 15,00 m;

- S.V. max. = 20,00 %; se vor amenaja și întreține spații verzi dimensionate conform prevederilor Anexa 6, 6.5 – Spații verzi și plantate - H.G. 525 / 1996, Regulamentul General de Urbanism 1 arbore /500 mp (recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, brazi, tuia);



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

- Retrageri edificabil:

- aliniament (împrejmuire) spre D.E. 320/1 = 5,00 m (5,00 m de la noul aliniament) față de limita de proprietate conform avizului administratorului drumului (Primăria Șotânga) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04;
- edificabilul spre D.E. 320/1 = 10,00 m față de limita de proprietate, conform avizului administratorului drumului (Primăria Șotânga) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04;
- edificabilul spre N.C. 72880 = 10,00 m față de limita de proprietate, conform avizului administratorului drumului (Primăria Șotânga) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04
- aliniament (împrejmuire) limite laterale = 5,00 m față de limita de proprietate;
- edificabil limite laterale = 10,00 m față de limita de proprietate;
- aliniament (împrejmuire) limită posterioară = 10,00 m față de limita de proprietate;
- edificabil limită posterioară = 10,00 m față de limita de proprietate;
- 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.
- în interiorul zonei M2 alea carosabilă principală va avea o ampriză de 7,00 m;
- accesul carosabil amenajat la nivelul zonei va permite intervenția mașinilor pentru intervenții în caz de incendiu la minim 2 fațade vitrate;
- distanța între clădiri va fi cel puțin jumătate din H max. clădire dar nu mai puțin de 3,00 m.

5.3. SP – zonă de agrement, activități sportive, zone verzi ambientale – suprafața = 5.400 mp;

- P.O.T. max. = 5,00 %; în afara P.O.T. de 5% se admit lucrări de construire privind: alei pietonale, lucrări de amenajare peisagistică, parcuri, rețele, construcții tehnologice;

- Nu este permisă schimbarea destinației de Spații Verzi (SV) în procent de 5% din suprafața zonei conform prevederilor Legii nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- C.U.T. max. = 0,50;

- Rh max. = (S/DS +)P + 1E

- H max. = 8,00 m;

- S.V. max. = 50,00 %; se vor amenaja și întreține spații verzi dimensionate conform prevederilor Anexa 6, 6.5 – Spații verzi și plantate - H.G. 525 / 1996, Regulamentul General de Urbanism 1 arbore /500 mp (recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, brazi, tuia);

- Retrageri edificabil:

- aliniament (împrejmuire) spre D.E. 320/1 = 5,00 m față de limita de proprietate conform avizului administratorului drumului (Primăria Șotânga) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04;



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

- edificabil spre D.E. 320/1 = 8,00 m față de limita de proprietate, conform avizului administratorului drumului (Primăria Șotânga) și planșa Reglementări Urbanistice Zonificare U04;
- limite laterale = 3,00 m față de limita de proprietate;
- limită posterioară = 3,00 m față de limita de proprietate;
- 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, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

5.4 TE (echipare tehnico – edilitară)

- este reprezentată de toate obiectivele / rețelele / echipamentele tehnico – edilitare propuse pentru funcționarea obiectivelor de investiții;
- fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:
 - rețele;
 - stație de epurare (după caz);
 - microstație de epurare;
 - separator de hidrocarburi;
 - gospodărie de apă (puț);
 - stație de pompare;
 - posturi de transformare;
 - rezervă PSI, rezervă de apă în caz de incendiu;
- soluțiile tehnice de racordare și asigurare a utilităților în vederea funcționării obiectivelor propuse se vor stabili la etapa D.T.A.C. în baza legislației în vigoare.

5.5 CC (zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală)

- zonă destinată drumurilor publice existente și propuse;
- zona drumurilor publice D.E. 308, D.E. neclasificat (N.C. 78820), D.E. 320 / 1, D.E. 421 amenajate conform profilelor transversale propuse la o ampriză de 12 – 14 m;
- drumurile publice propuse (alei carosabile din incinta zonelor funcționale – alei principale cu ampriza de min. 7 m);
- zona parcajelor amenajate la nivelul fiecărei zone funcționale conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor - 2017.

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

- accesul la amplasament se va realiza din D.E. 308, D.E. neclasificat (N.C. 78820), D.E. 320 / 1, D.E. 421;
- aleile de acces carosabile vor fi dimensionate atât pentru trafic ușor și trafic greu și vor deservi întreaga incintă;
- parcaje:



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

- vor fi asigurate locuri de parcare atât pentru autoturisme cât și pentru autocamioane / tiruri, etc.
- 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 parcela privată, în afara circulației publice carosabile și pietonale;
- se vor amenaja:
 - 1 loc de parcare / unitate locativă + 20% pentru vizitatori;
 - 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități până la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 mp – 2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 2000 mp;
- nu este permisă parcare autoturismelor/autoutilitarelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților: energia electrică / alimentarea cu apă / canalizarea / gaze naturale / vor fi asigurate prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

7. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile:
 - Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
 - Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
 - Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - alte normative tehnice în vigoare;
 - 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;
- 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;



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



- 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; 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. 81/02.06.2022, 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 nu s-a achitat taxa conform art. 476 alin (1), lit. F din Codul Fiscal
- Instituțiile publice nu sunt persoane impozabile pentru activități care sunt desfășurate în calitate de autorități publice, chiar dacă pentru desfășurarea acestor activități nu li se percep cotizații, onorarii, redevențe, taxe sau plăți.

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

întocmit: ing. Raluca PREDESCU