



REFERAT DE APROBARE

Privind oportunitatea adoptării Hotărârii de Consiliu Local pentru aprobarea PUZ – „Construire spațiu comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier”

Doamnelor și domnilor consilieri ai Consiliului Local Fieni

Având în vedere:

- Avizul Tehnic al Arhitectului-Şef nr. 31873 din 08.01.2026, emis de Consiliul Judeţean Dâmboviţa în urma analizei din şedinţa Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 16.12.2025
- Avizul de Oportunitate nr. 17243 din 25.07.2025 eliberat de către Consiliul Judeţean Dâmboviţa;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul – actualizată;
- Prevederile Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Propunerea de investiţie înaintată de **S.C. ROGEMAR INVEST S.R.L.** vizează dezvoltarea unei zone comerciale moderne pe raza oraşului Fieni, utilizând o suprafaţă de teren de 1.488 mp, identificată prin N.C. 73863, 71819 şi 71875. Această iniţiativă este în deplină concordanţă cu strategia de dezvoltare economică locală, urmărind valorificarea unui amplasament strategic situat pe DN 71.

Revizuirea actuală fundamentează necesitatea aprobării documentaţiei prin prisma obţinerii **Avizului Tehnic nr. 31873/08.01.2026**, act care confirmă conformitatea soluţiilor urbanistice propuse cu exigenţele tehnice judeţene şi cu planurile de amenajare a teritoriului de rang superior. Implementarea proiectului va asigura nu doar o creştere a ofertei comerciale şi de servicii, ci şi o sistematizare riguroasă a acceselor auto, esenţială pentru siguranţa traficului pe drumul naţional adiacent.

Având în vedere finalizarea tuturor etapelor premergătoare, inclusiv consultarea publicului şi obţinerea avizului tehnic de specialitate, considerăm oportună supunerea spre dezbatere şi aprobare a proiectului de hotărâre, după cum urmează:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – „Construire spațiu comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, brânșamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier”, pentru terenul situat în orașul Fieni, DN 71, în suprafață de 1.488 mp, conform documentației vizate spre neschimbare.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, cu următorii indicatori maximali:

- **POT max.** = 50%;
- **CUT max.** = 1,00 mp ADC/mp teren;
- **Regim de înălțime** = P+2;
- **Retrageri** = conform planșei de reglementări urbanistice anexate, cu respectarea zonelor de protecție ale DN 71.

Art. 3. Perioada de valabilitate a PUZ aprobat este de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi adusă îndeplinire de către Primarul U.A.T. Fieni prin Compartimentul Urbanism și amenajarea teritoriului, disciplina în construcții, mediu, iar comunicarea ei se face prin grija Secretarului General al U.A.T. Fieni.

Mentionez că se impune dezbaterea și adoptarea prezentului proiect de hotărâre în regim de urgență, având în vedere următoarele considerente:

Intrucât PUZ-ul vizează un obiectiv comercial de anvergură pentru orașul Fieni, urgența este justificată de impactul economic imediat. Întârzierea aprobării cu o lună poate afecta graficul de mobilizare al investitorului, conducând la amânarea creării de noi locuri de muncă și a încasării taxelor/impozitelor aferente (taxe de autorizare, impozit pe clădiri). În baza principiului eficienței administrative, autoritatea are obligația de a facilita dezvoltarea economică fără amănări inutile.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
ing. Tătulescu Iulian**

