



**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. Bubu Cons S.R.L. în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 17167/12.07.2024 și analizării documentației de urbanism în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 31.07.2024, 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. 17167 /14.08.2024**

**1. Date generale**

- titlu / denumire proiect: „Elaborare PUZ – Lotizare teren pentru construire locuințe”;
- beneficiar / inițiator: S.C. Bubu Cons S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan în suprafață de 43.307 mp situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Cocani, categoria de folosință arabil având N.C. 87660;
- proprietari teren / imobil: S.C. Bubu Cons S.R.L. având drept de ipotecă în favoarea S.C. Corbin Terenuri Invest S.R.L.;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- proiectant: S.C. Architecture S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dan D. NIȚESCU (B, C, D, E);
- Certificat de urbanism: nr. 156/07.04.2023, emis de Primăria Crevedia.

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

- teren intravilan în suprafață de 43.307 mp situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Cocani, categoria de folosință arabil având N.C. 87660;
- prezentul aviz este valabil exclusiv pentru obiectivele ce urmează a fi efectuate ulterior aprobării documentației P.U.Z. prin H.C.L., cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți/terenuri publice sau private.

**3. Prevederi urbanistice (P.U.G. – R.L.U.) aprobate anterior (P.U.G. comuna Crevedia aprobat prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 54/30.08.2018) prelungit prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 58/09.10. 2020)**

- U.T.R.: imobilul în suprafață de 43.307 mp situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, satul Cocani, categoria de folosință arabil având N.C. 87660 – U.T.R.4;
- funcțiunea predominantă existentă: L1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare);
- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,05;



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA**



Târgoviște                      Piața Tricolorului, nr. 1                      Email: consdb@cjd.ro  
Tel.: 0245.207.600                      Fax: 0245.212.230                      Web: www.cjd.ro

**DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro

- R.H. max. =  $P + 2E$ ;
- H. max. cornișă = nereglementat;
- H. max. coamă = nereglementat;
- retrageri minime față de aliniament = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat.

#### **4. Categoriile funcționale ale dezvoltării propuse**

- U.T.R.: terenul reglementat se situează în intravilanul comunei Crevedia și se propune menținerea în intravilan;
- funcțiuni predominante reglementate (propane): M - IS/LI (zonă pentru instituții și servicii/locuințe și funcțiuni complementare); SV (zonă spații verzi);
- subzone funcționale: TE (zonă activități tehnico – edilitare); CC (zonă pentru circulație rutieră și pietonală cu amenajările aferente); CC1 (zonă drum de exploatare propus pentru modernizare);
- regim de construire: izolat.

#### **5. Indicatori urbanistici maximi reglementați**

##### **5.1. LI (zonă locuințe și funcțiuni complementare)**

- P.O.T. max. = 35,00 %;
- C.U.T. max. = 1,05;
- Rh max. =  $P, P + 2E$ ;
- H max. cornișă = 9,00 m;
- H max. coamă = 12,00 m;
- SV min. = 20,00 %
- Retrageri zonă edificabil:
  - o retragere edificabil (spre D.E. 68) = min. 3,00 m față de noul aliniament al terenului cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria comunei Crevedia);
  - o retragere drum de incintă = min. 3,00 m față de limita de proprietate;
  - o limite laterale = min. 3,00 m față de limita de proprietate;
  - o limita posterioară = min. 3,00 m față de limita de proprietate, cu respectarea avizului administratorului canalului existent.

##### **5.2. IS (zonă pentru instituții și servicii)**

- P.O.T. max. = 50,00 %;
- C.U.T. max. = 1,00;
- Rh max. =  $P, P + 1E$ ;
- H max. cornișă = 8,00 m;
- H max. coamă = 11,00 m;
- SVmin. = 10,00%
- Retrageri zonă edificabil:





## 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

- retragere edificabil (spre D.E. 68) = 3,00 m față de noul aliniament al terenului cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria comunei Crevedia);
- retragere drum de incintă = 3,00 m față de limita de proprietate;
- limite laterale = 3,00 m față de limita de proprietate;
- limita posterioară = 3,00 m față de limita de proprietate.

### 5.3. SV (zonă spații verzi)

- P.O.T. max. = 10,00 %;

- C.U.T. max. = 0,10;

- Rh max. = (S+) P;

- H max. coamă = 6,00 m;

- pentru zona aflată în interiorul parcelelor destinată locuințelor Li, se vor amenaja spații verzi de min. 20,00 % din suprafața parcelei;
- pentru zona aflată în interiorul parcelelor destinată instituțiilor și serviciilor IS, se vor amenaja spații verzi de min. 10,00 % din suprafața parcelei;
- în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, **spațiul verde central în suprafațe de: 199 mp, 3.090 mp, 297 mp și 605 mp va fi spațiu verde public cu acces nelimitat** (se interzice schimbarea destinației/diminuarea suprafețelor);
- 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 se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire **cu excepția împrejuririi spre D.E. 68 care trebuie retrasă cu min. 2,50 m**, alei pietonale/carosabile, construcții subterane edilitare, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

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

- accesul la imobil se propune a se realiza din str. D.E. 68 – modernizat conform profil transversal propus, avizului administratorului drumului (Primăria Crevedia);

- în vederea modernizării drumului de exploatare D.E. 68 la o ampriză de 9,00 m se va retrage împrejmuirea cu min. 2,50 m. Suprafața de 202 mp este propusă pentru trecere în domeniul public;

- străzile/aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbura conform normativelor tehnice în vigoare (min. 6,00 m);

- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul funcțiunii propuse, conform legislației în vigoare, prevederilor Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 republicată, locurile de parcare se vor asigura numai pe loturile private interioare propuse în afara circulației publice carosabile și pietonale; se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare lot destinat zonei de locuințe;
- nu este permisă parcare autoturismelor/autoutilitarelor pe zona aferentă drumurilor publice;





**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

- asigurarea utilităților în sistem colectiv se va realiza conform studiului de echipare edilitară pentru asigurarea capacității optime de funcționare a ansamblului propus:

- o asigurarea utilităților se va face conform avizelor gestionarilor de utilități și numai cu respectarea legislației în vigoare;

- în conformitate cu prevederile Legii 10 /1995 republicată, privind calitatea în construcții emiterea autorizației de construire, pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice, **pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la rețeaua de drumuri D.E. 68, emiterea autorizației de construire pentru infrastructura tehnico – edilitară se poate face și distinct de emiterea autorizației de construire a imobilelor;**

- recepția imobilelor se realizează doar ulterior executării lucrărilor de infrastructurii (utilități – drum) în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991;

- cheltuielile privind realizarea utilităților vor fi asigurate de beneficiar.

#### **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.**

- **înaintea solicitării lucrărilor de construire, beneficiarul va dezmembra terenul numai conform planșei 3.1 Reglementări urbanistice zonificare: 58 loturi locuințe și funcțiuni complementare în suprafață totală de 26.557 mp, 2 loturi funcțiunea mixtă cu suprafața totală de 1230 mp, 1 lot aferent circulației rutiere și pietonale, 1 lot de 202 mp pentru lărgirea drumului D.E. 68, 2 loturi pentru funcțiunea tehnico - edilitară, 6 loturi pentru spațiu verde ambiental cu caracter public cu suprafața totală de 4627 mp;**

- 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;



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA**



Târgoviște Piața Tricolorului, nr. 1 Email: consdb@cjd.ro  
Tel.: 0245.207.600 Fax: 0245.212.230 Web: www.cjd.ro

**DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro

- 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; 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. 156/07.04.2023, emis de Primăria Crevedia;
- prezentul aviz este valabil exclusiv cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele / acordurile emise de autoritățile competente;
- nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz, integral sau parțial, duce la nulitatea actelor / procedurilor întocmite, avizul arhitectului-șef fiind un aviz conform;
- pentru emiterea prezentului aviz s-a achitat taxa de 390 lei conform O.P. din 09.07.2024.

**ARHITECT-ȘEF AL JUDEȚULUI DÂMBOVITA,**  
**urb. Alexandru ȘOARE**

