



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



Oca urmare a cererii adresate de S.C. Stroybat Construct S.R.L. în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 17187/12.07.2024 și completărilor înregistrate cu nr. 28452/12.11.2024 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. 17187 /20.11.2024

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: "Elaborare P.U.Z. realizare unitate de producție recuzită cinematografică";
- beneficiar / inițiator: S.C. Stroybat Construct S.R.L.;
- generat de imobilul: teren intravilan situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, în suprafață de 9.600 mp, categoria de folosință arabil, având N.C. 85913;
- proprietari teren / imobil: S.C. Stroybat Construct S.R.L.;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- proiectant: S.C. Greenwood Tech GWT S.R.L.;
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mircea Radu ATANASIU (D3, Dzo, E);
- Certificat de urbanism: nr. 239 / 09.05.2024, emis de Primăria Crevedia;
- Aviz de Oportunitate: nr. 14374/24.06.2022, emis de Consiliul Județean Dâmbovița.

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

- imobilul este amplasat în zona mediană a localității și are acces asigurat din D.E. neclasificat;
- documentația de urbanism studiază / reglementează o suprafață de 52.904 mp delimitată de parcelele învecinate direct pe aceeași parte a străzii și vis - a - vis de amplasament;
- terenul intravilan care a generat P.U.Z. situat în jud. Dâmbovița, comuna Crevedia, în suprafață de 9.600 mp, categoria de folosință arabil, având N.C. 85913;
- prezentul aviz este valabil exclusiv pentru obiectivele ce urmează a fi efectuate ulterior emiterii sale și aprobării documentației P.U.Z. prin H.C.L., cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare;
- în vederea realizării scopului pentru care a fost elaborată documentația de urbanism, nu vor fi afectate alte proprietăți / terenuri publice sau private.

3. Prevederi urbanistice (P.U.G – R.L.U.) abrobate anterior (P.U.G. comuna Crevedia aprobat prin H.C.L. comuna Crevedia nr. 65 / 30.09.2008 prelungit cu H.C.L. comuna Crevedia nr. 58 / 09.10.2020)

- U.T.R.: teren intravilan situat în comuna Crevedia – U.T.R. 4;
- funcțiuni predominante existente: L1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare);
- regim de construire: nereglementat;
- P.O.T. max. = 35,00%;
- C.U.T. max. = 1,05;
- R.H. max. = P+2E.



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

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:
 - o IS – zonă instituții publice și servicii;
 - o SV (zonă spații verzi cu caracter public) compuse din: SVp – spații verzi publice min. 5,00%; Sv plantate min. 20% (care înglobează și spațiile verzi publice)
- funcțiuni complementare: TE (zonă activități tehnico – edilitare), GC (gospodărie comunală), CCr (zona pentru căi de comunicații rutieră și amenajări aferente);
- regim de construire: izolat.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

5.1. IS – zonă instituții publice și servicii

- P.O.T. max. = 35,00%;
- C.U.T. max. = 1,00;
- Rh max. = (S+) P+2E;
- H max. cornișă = 12,00 m;
- H max. coamă = 15,00;
- S.V. min. = 20,00%; se vor amenaja spații verzi plantate conform prevederilor Anexa 6, 6.5 – Spații verzi și plantate - H.G. 525 / 1996, Regulamentul General de Urbanism; spațiile verzi perimetrare (se va realiza o zonă verde de protecție pe toată latura aflată în vecinătatea imobilului având N.C. 83599); se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia etc.), cu respectarea prevederilor Legii nr. 287/2009 Republicată privind Codului Civil, art. 613, arborii trebuie sădiți la o distanță de 3 metri de linia de hotar, coroanele arborilor vor fi în limita proprietarului / beneficiarului);
- Retrageri zonă edificabil:
 - o față de (D.E. neclasificat) = 5,00 m față de aliniamentul nou propus, cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria Crevedia);
 - o limite laterale E / V = 3,00 m față de limita de proprietate;
 - o limita posterioară S = 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, normativel tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
 - o în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv.

5.2. SVp - (zonă spații verzi cu caracter public)

- se vor amenaja spații verzi cu caracter public compuse din: SVp – spații verzi publice min. 5,00%; Sv plantate min. 20% (care înglobează și spațiile verzi publice);
- se vor asigura un minim de 807 mp amenajate ca zonă spațiu verde (pe toată latura aflată în vecinătatea imobilului având N.C. 83599) cu caracter public în conformitate cu prevederile Legii nr. 24 / 2007 privind regimul spațiilor verzi (se interzice schimbarea destinației / diminuarea suprafețelor).



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



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

- accesul se va realiza din D.E. neclasificat conform avizului administratorului drumului (Primăria Crevedia);
- în vederea modernizării drumului de exploatare D.E. neclasificat la o ampriză de 11,00 m se va retrage aliniamentul (împrejmuirea) spre domeniul public conform planșei de Reglementări – zonificare;
- pentru dezvoltarea traficului propus, în momentul demarării de către administrația publică locală a lucrărilor privind modernizarea D.E. neclasificat este necesară cedarea unei suprafețe de teren de 807 mp;
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbură conform normativelor tehnice în vigoare;
- aleea de acces din incintă va avea o ampriză de min. 6,00 m, realizată cu raze de curbură de min. 6,00 m;
- parcaje:
 - o se vor amenaja locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate și necesarului real de funcționare, conform legislației în vigoare, prevederilor Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 republicată și normativul de proiectare P 132/1993; se vor amenaja:
 - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 - 600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;
 - o locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale, pe latura posterioară a proprietății, în spatele clădirii principale;
 - o nu este permisă parcare autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților: alimentarea cu energia electrică / alimentarea cu apă / canalizarea / alimentarea cu gaz se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă.

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;



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

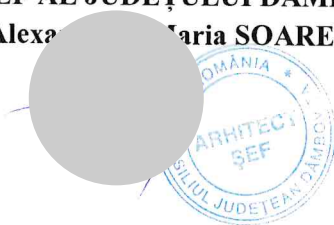


- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia;
- în cazul unei documentații de rang superior, prevederile prezentei documentații pot fi anulate, înglobate, 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. 239 / 09.05.2024, 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 12.07.2024.

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



întocmit: i [redacted] U