



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



Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Dâmbovița
dr. ec. Cornelia



Ca urmare a cererii adresate de Mircea Radu ATANASIU cu domiciliul în Târgoviște reprezentant al S.C. Stroybat Construct S.R.L. cu sediul în județul Dâmbovița, în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 14374 / 09.06.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE
NR. 14374 / 24.06.2022

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 24.06.2022, documentația Studiu de oportunitate a primit rezoluția „avizat cu condiții” în conformitate cu prevederile prezentului aviz.

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: Studiu de Oportunitate (S.O.);
- 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. 205 / 31.03.2022, emis de Primăria Crevedia.

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

- teren intravilan 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.



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



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;
- H. max. = 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;
- funcțiunea predominantă reglementată: ID (zonă industrie nepoluantă și depozitare);
- regim de construire: izolat.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

- P.O.T. max. = 50,00%;
- C.U.T. max. = 1,00;
- Rh max. = (S+) P+2E;
- H max. cornișă = 12,00 m;
- H max. coamă = 15,00 m (sunt premise înălțimi mai mari de 15,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, totem publicitar etc.);
- S.V. min. = 20,00%; perimetral se va realiza o zonă verde de protecție, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris plantate la o distanță între plante de cca. 0,80 – 1,20 m); se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia columnaris etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- Retrageri zonă edificabil:
 - aliniament N (D.E. neclasificat) = 5,00 m față de limita de proprietate, cu respectarea avizului administratorului drumului (Primăria Crevedia);
 - limite laterale E / V = 3,00 m față de limita de proprietate;
 - limita posterioară S = 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;



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 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 situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesita documentatie de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
 - 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;
- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin/gol, volumetrie etc.) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș - Mostiștea, elaborat de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

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

- accesul se va realiza din D.E. neclasificat conform avizului administratorului drumului (Primăria Crevedia);
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbură conform normativelor tehnice în vigoare;
- parcaje:
 - se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare dar nu mai puțin de 10 locuri din care minim 1 loc va fi dotat cu kit pentru încărcarea mașinilor electrice;
 - nu este permisă parcare autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților:
 - alimentarea cu apă se va realiza prin soluție proprie (puț forat și gospodărie de apă); după realizarea rețelei publice de alimentare cu apă, obiectivele se vor racorda la rețea;
 - canalizarea va fi asigurată prin soluție proprie (bazin vidanjabil); după realizarea rețelei publice de canalizare, obiectivele se vor racorda la rețea;
 - alimentarea cu energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă.

7. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile:
 - Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - Ordonanța nr. 43/1997, privind regimul drumurilor;
 - Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - 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;



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Târgoviște
Tel.: 0245.207.600

Piața Tricolorului, nr. 1
Fax: 0245.212.230

Email: consddb@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



- alte normative tehnice în vigoare;
- greutatea maximă: conform normativelor în vigoare.

8. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și / sau teritoriale pentru P.U.Z.

- avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița;
- Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
- Administrația Națională „Apele Române”;
- administrator drum D.E. neclasificat (Primăria Crevedia), inclusiv plan anexă;
- administrator rețea energie electrică (S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Târgoviște);
- administrator rețea telecomunicații (S.C. Orange România Communications S.A.);
- administrator rețea gaze naturale (S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.);
- Inspectoratul Județean de Poliție Dâmbovița – Serviciul Rutier;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Basarab I” (aviz pentru amplasarea în parcelă);

- studii de specialitate:

- studiu geotehnic cu verificare Af;
- studiu topografic vizat O.C.P.I;
- studiu peisagistic (vizat R.U.R. – G6);
- studiu de circulație (verificat A4, B2, D, vizat R.U.R. G7);

- taxe:

- taxă emitere aviz tehnic al Arhitectului-șef;
- înregistrare R.U.R..

9. 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.



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

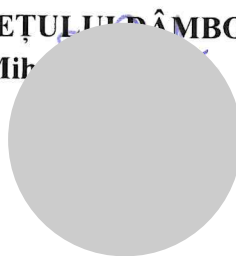
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Telefon: 0245.207.620 | Fax: 0245.207.658 | Email: directia.urbanism@cjd.ro



10. Prevederi finale

- la faza P.U.Z. planșa de echipare edilitară, capitolul din Memoriul de prezentare și din Regulamentul Local de Urbanism aferent echipării edilitare vor fi avizate de specialist atestat R.U.R. – G1;
- 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 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 205 / 31.03.2022, 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 218 lei conform Ordin de plată nr. 08.06.2022.

ARHITECT-ȘEF AL JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA,
arh. Teodor-Mihail



Red. / dact.: ing

