



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 Mircea Radu ATANASIU cu domiciliul în municipiul Târgoviște, în calitate de reprezentant al U.A.T. Comuna Crevedia cu sediul în comuna Crevedia în calitate de beneficiar, înregistrată la Consiliul Județean Dâmbovița cu nr. 9526 / 14.04.2022, 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. 9526 / 29.04.2022

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Dâmbovița din data de 29.04.2022, documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia a primit rezoluția „avizat cu condiții” în conformitate cu prevederile prezentului aviz.

1. Date generale

- titlu / denumire proiect: „Elaborare P.U.Z.: Parcelare loturi teren, sat Dârza”;
- beneficiar / inițiator: U.A.T. comuna Crevedia;
- generat de imobilul: teren intravilan, situat în jud. Dâmbovița, com. Crevedia, satul Dârza, în suprafața de 35.170 mp, categoria de folosință arabil, având N.C. 85277;
- proiectant: S.C. Greenwood Tech GWT S.R.L.;
- proprietar teren / imobil: U.A.T. Comuna Crevedia;
- tipul documentației: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mircea Radu ATANASIU (D3, Dzo, E);
- Certificat de Urbanism: 357 din 03.07.2020, emis de Primăria Crevedia.

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

- teren intravilan, situat în jud. Dâmbovița, com. Crevedia, satul Dârza, în suprafața de 35.170 mp, categoria de folosință arabil, având N.C. 85277;
- 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.) abrogate 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.: terenul se situează în intravilanul comunei Crevedia – U.T.R. 2, U.T.R. 4, U.T.R. 13;



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



- funcțiuni predominante existente:

- M1 (zonă cu funcțiuni mixte: servicii, comerț, locuire) - U.T.R. 2;
- L1 (zonă de locuințe și funcțiuni complementare) - U.T.R. 4;
- CF (zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente) - U.T.R. 13;
- CR (zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente) - U.T.R. 13;
- TE (zonă aferentă construcțiilor tehnico-edilitare);

- regim de construire: nereglementat;

- P.O.T. max. = 40,00 % (pentru locuințe);

- C.U.T. max. = 1,20 (pentru locuințe);

- R.H. max. = P, P+1E, P+2E (pentru locuințe);

- H. max. cornișă = nereglementat;

- 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 se situează în intravilanul comunei Crevedia și se propune menținerea în intravilan;

- funcțiuni predominante reglementate (propuse):

- L1 (zonă de locuințe și funcțiuni complementare);
- CR (zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente);
- SP (zonă spații verzi, agrement și sport);

- regim de construire: izolat.

5. Indicatori urbanistici maximi reglementați

5.1 L1 (zonă de locuințe și funcțiuni complementare)

- P.O.T. max. = 35,00 %;

- C.U.T. max. = 1,05;

- Rh max. = (S+)P+1E+M+2E;

- H cornișă = 10,00 m;

- H max. = 13,00 m;

- H max. = 13,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 13,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție etc.);

- SV min. = 30,00 %; se vor planta și întreține min. 1 arbore / 100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni etc.); se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;

- retrageri zonă edificabil:

- conform planșă U03 „Reglementări Urbanistice” (geometrie neregulată);



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



- 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 situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesita documentație 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.).

5.2 CR (zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente)

- conform legislației, normativelor tehnice în vigoare și reglementări P.U.Z..

5.3 SP (zonă spații verzi, agrement și sport)

- P.O.T. max. = 10,00%;
- C.U.T. max. = 0,10;
- Rh max. = (S+)P;
- H max. = 6,00 m;
- retrageri zonă edificabil:
 - 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 situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesita documentație 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;



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



- 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.N. 1 A prin intermediul unor drumuri locale conform avizului administratorului acestora;
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbură conform normativelor tehnice în vigoare;
- parcaje:
 - loturile având funcțiunea L (zonă locuințe și funcțiuni complementare) vor fi prevăzute cu cel puțin 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lot;
 - nu este permisă parcare autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice;
- asigurarea utilităților:
 - energia electrică, alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu gaze se vor asigura prin racord la rețelele publice existente 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;
 - alte normative tehnice în vigoare;
- greutatea maximă: conform normativelor în vigoare.

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;
- 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 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



9. Prevederi finale

- 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. 357 din 03.07.2020, 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 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,
arh. Teodor

Red. / dact. : [Redacted] SCU